

居然智家新零售集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

居然智家新零售集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-153

审计报告

信会师报字[2026]第 ZB10888 号

居然智家新零售集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了居然智家新零售集团股份有限公司（以下简称居然智家）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了居然智家 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于居然智家，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>投资性房地产的估值</p> <p>请参阅财务报表附注“三、(十五)投资性房地产”、“三、(三十五)主要会计估计及判断”、“五、(十七)投资性房地产”及“五、(五十六)公允价值变动收益”。</p> <p>居然智家及其子公司(以下简称“居然智家集团”)采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。</p> <p>于2025年12月31日,居然智家集团投资性房地产账面价值为人民币222.00亿元。于2025年度,确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动收益为人民币-15.08亿元。公允价值由居然智家集团参考其聘请的独立评估师作出的评估结果确定。</p> <p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法,估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。</p> <p>由于投资性房地产金额重大,且管理层在估值中需要作出重大会计估计和判断,因此,我们将投资性房地产的估值确定为关键审计事项。</p>	<p>我们就该事项执行的程序包括:</p> <p>评估独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性,并与评估师讨论其工作范围;</p> <p>我们与居然智家集团管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术,并取得和查阅了由评估师出具的居然智家集团投资性房地产物业评估报告,结合项目的实际建设或运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性;</p> <p>我们抽样选取了部分投资性房地产公允价值的评估结果并执行了如下程序:评估使用的关键输入值的合理性,包括将市场租金与市场可比案例及现有实际签约租金信息进行比对;将资本化率与行业水平进行比对;将空置率与相关市场水平及物业实际运行情况进行对比;就基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率,检查评估师的取值依据;检查不同评估方法下评估师的计算逻辑。</p> <p>根据我们所执行的审计工作,我们发现居然智家集团的投资性房地产的估值可以被我们所获取的证据支持。</p>

四、 其他信息

居然智家管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括居然智家 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估居然智家的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督居然智家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重

大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对居然智家持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致居然智家不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就居然智家中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海

2026年4月27日

居然智家新零售集团股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		980,244,859.17	2,661,363,262.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)		68,321,629.07
衍生金融资产			
应收票据	(三)		362,110.27
应收保理融资款	(四)	93,199,749.17	109,776,424.21
应收账款	(五)	895,048,782.05	1,131,654,232.16
预付款项	(六)	293,529,351.64	477,979,500.90
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)	365,521,514.95	431,209,321.00
买入返售金融资产			
存货	(八)	609,285,426.42	540,022,602.59
其中: 数据资源			
合同资产	(九)	96,190,467.05	58,193,920.75
发放贷款	(十)	23,308,650.93	65,475,818.57
一年内到期的非流动资产	(十一)	10,092,046.00	16,702,700.42
其他流动资产	(十二)	242,648,278.45	319,105,673.34
流动资产合计		3,609,069,125.83	5,880,167,196.24
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(十三)	501,048,554.43	806,494,409.33
长期股权投资	(十四)	699,440,783.93	771,650,762.19
其他权益工具投资	(十五)	47,761,736.67	47,761,736.67
其他非流动金融资产	(十六)	73,366,924.94	73,176,024.94
投资性房地产	(十七)	22,199,824,421.09	23,259,818,869.71
固定资产	(十八)	2,031,317,666.35	2,158,115,677.15
在建工程	(十九)	437,633,972.18	363,908,960.46
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(二十)	7,458,057,912.90	9,994,537,384.49
无形资产	(二十一)	1,197,582,138.32	566,689,193.38
其中: 数据资源			
开发支出		45,718,996.83	49,083,071.69
其中: 数据资源			
商誉	(二十二)	9,282,226.40	44,012,992.09
长期待摊费用	(二十三)	1,248,069,336.29	1,538,650,862.36
递延所得税资产	(二十四)	2,129,343,796.54	1,831,148,763.91
其他非流动资产	(二十五)	1,634,920,219.45	2,290,071,229.58
非流动资产合计		39,713,368,686.32	43,795,119,937.95
资产总计		43,322,437,812.15	49,675,287,134.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



(Handwritten signature)

主管会计工作负责人:

(Handwritten signature)

报表 第 1 页

会计机构负责人:

(Handwritten signature)



杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司

合并资产负债表(续)

2025年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(二十七)	1,366,181,754.80	1,882,615,616.13
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十八)	20,000,000.00	291,877,619.42
应付账款	(二十九)	573,452,933.70	627,109,040.71
预收款项	(三十)	791,095,666.15	728,413,713.85
合同负债	(三十一)	470,957,320.51	466,204,848.07
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(三十二)	127,413,418.57	167,633,860.92
应交税费	(三十三)	84,895,302.67	239,297,606.10
其他应付款	(三十四)	2,257,596,404.31	2,814,182,359.17
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十五)	2,882,591,569.69	2,747,282,902.33
其他流动负债	(三十六)	119,299,082.11	122,254,515.30
流动负债合计		8,693,483,452.51	10,086,872,082.00
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(三十七)	2,360,228,170.53	3,090,297,251.63
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(三十八)	8,789,535,583.12	11,851,950,858.11
长期应付款	(三十九)	1,078,222,706.28	1,054,704,251.80
长期应付职工薪酬			
预计负债	(四十)		4,000,000.00
递延收益	(四十一)	1,928,371.44	4,522,792.06
递延所得税负债	(二十四)	2,623,393,857.48	2,621,889,138.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,853,308,688.85	18,627,364,292.57
负债合计		23,546,792,141.36	28,714,236,374.57
所有者权益:			
股本	(四十二)	6,227,048,814.00	6,251,840,127.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(四十三)	8,528,260,027.00	8,757,290,356.26
减: 库存股	(四十四)	200,132,426.36	289,853,244.69
其他综合收益	(四十五)	310,392,573.30	310,452,624.63
专项储备			
盈余公积	(四十六)	390,482,589.35	390,482,589.35
一般风险准备		672,367.93	672,367.93
未分配利润	(四十七)	3,795,833,326.18	4,794,808,662.70
归属于母公司所有者权益合计		19,052,557,271.40	20,215,693,483.18
少数股东权益		723,088,399.39	745,357,276.44
所有者权益合计		19,775,645,670.79	20,961,050,759.62
负债和所有者权益总计		43,322,437,812.15	49,675,287,134.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




报表 第2页



杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十八	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		43,164,978.84	80,022,558.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收款项融资			
应收账款		22,832,480.02	7,769,892.71
预付款项		8,402,372.35	26,043,498.40
其他应收款	(一)	4,232,647,032.42	3,844,283,458.56
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		29,548,546.64	22,481,784.67
流动资产合计		4,336,595,410.27	3,980,601,193.21
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		4,178,324.83	4,182,581.01
长期股权投资	(二)	22,107,904,278.77	26,701,078,491.87
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		325,304.73	391,399.03
在建工程		198,113.20	198,113.20
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		73,147,512.07	75,337,183.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,783,395.03	2,390,564.56
递延所得税资产		246,850,176.03	214,322,299.03
其他非流动资产		293,712,250.00	273,562,250.00
非流动资产合计		22,728,099,354.66	27,271,462,882.67
资产总计		27,064,694,764.93	31,252,064,075.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十九	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		211,600,000.00	308,400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,965,743.85	3,965,743.85
预收款项			107.88
合同负债			
应付职工薪酬		8,748,672.54	16,102,666.70
应交税费		1,927,475.74	4,324,433.37
其他应付款	（三）	2,433,711,459.91	1,415,121,789.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		181,678,034.09	106,419,338.58
其他流动负债			
流动负债合计		2,841,631,386.13	1,854,334,079.54
非流动负债：			
长期借款		111,600,381.18	206,100,381.18
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		180,263,483.28	107,441,517.37
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		291,863,864.46	313,541,898.55
负债合计		3,133,495,250.59	2,167,875,978.09
所有者权益：			
股本		6,227,048,814.00	6,251,840,127.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		34,850,004,236.49	35,077,254,569.15
减：库存股		200,132,426.36	289,853,244.69
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		571,042,280.14	571,042,280.14
未分配利润		-17,516,763,389.93	-12,526,095,633.81
所有者权益合计		23,931,199,514.34	29,084,188,097.79
负债和所有者权益总计		27,064,694,764.93	31,252,064,075.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




报表 第 4 页



杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司
合并利润表
2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		11,143,943,364.85	12,965,913,209.23
其中:营业收入	(四十八)	11,143,943,364.85	12,965,913,209.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,266,285,128.08	12,329,489,512.79
其中:营业成本	(四十八)	8,899,026,069.61	9,419,414,964.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十九)	154,270,531.45	160,419,870.79
销售费用	(五十)	1,003,205,604.32	1,237,685,888.66
管理费用	(五十一)	440,705,209.12	495,524,555.64
研发费用	(五十二)	28,411,747.86	52,019,125.82
财务费用	(五十三)	740,665,965.72	964,425,106.92
其中:利息费用	(五十三)	713,986,310.98	942,050,492.65
利息收入	(五十三)	5,186,184.05	21,736,844.47
加:其他收益	(五十四)	8,244,074.73	10,918,850.24
投资收益(损失以“-”号填列)	(五十五)	-2,414,416.22	-53,651,548.18
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	(五十五)	-30,309,107.88	-24,378,118.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(五十六)	-1,508,276,624.75	112,573,183.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(五十七)	-34,303,610.74	-149,412,431.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十八)	-40,512,134.76	-131,516,004.45
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十九)	594,872,163.06	844,738,398.77
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,104,732,311.91	1,270,074,144.66
加:营业外收入	(六十)	28,084,437.91	14,677,839.43
减:营业外支出	(六十一)	121,225,201.34	65,217,705.93
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-1,197,873,075.34	1,219,534,278.16
减:所得税费用	(六十二)	-177,087,332.61	384,348,857.76
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,020,785,742.73	835,185,420.40
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,020,785,742.73	835,185,420.40
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-998,975,336.52	769,372,444.98
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-21,810,406.21	65,812,975.42
六、其他综合收益的税后净额		-85,787.62	268,874.70
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-60,051.33	188,212.29
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-60,051.33	188,212.29
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额		-60,051.33	188,212.29
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-25,736.29	80,662.41
七、综合收益总额		-1,020,871,530.35	835,454,295.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		-999,035,387.85	769,560,657.27
归属于少数股东的综合收益总额		-21,836,142.50	65,893,637.83
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)	(六十三)	-0.17	0.12
(二)稀释每股收益(元/股)	(六十三)	-0.17	0.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司
母公司利润表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		52,703,454.96	59,009,538.07
减：营业成本		2,708,624.35	6,690,075.38
税金及附加		175,410.14	231,852.18
销售费用		101,888,357.46	95,428,686.69
管理费用		92,184,435.82	179,655,321.39
研发费用			
财务费用		55,382,448.32	44,324,420.67
其中：利息费用		56,699,864.61	48,667,683.23
利息收入		15,168,636.69	29,114,822.47
加：其他收益		218,198.23	184,875.47
投资收益（损失以“-”号填列）	（四）		350,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		955,169.66	-2,126,858.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-4,824,738,862.35	-12,689,918,748.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,623.90	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,023,196,691.69	-12,609,181,549.87
加：营业外收入		3,000.98	4,519.08
减：营业外支出		1,942.40	200,013.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,023,195,633.11	-12,609,377,044.05
减：所得税费用		-32,527,876.99	-67,364,573.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




杨世壮

居然智家新零售集团股份有限公司
合并现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,557,620,421.29	12,549,894,106.92
应收保理融资款净减少额		10,580,915.51	129,509,657.82
发放贷款净减少额		40,415,238.74	
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		15,936,653.00	32,936,508.69
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(六十五)	434,934,617.64	46,161,238.89
经营活动现金流入小计		12,059,487,846.18	12,758,501,512.32
购买商品、接受劳务支付的现金		6,899,295,647.44	6,359,313,911.72
客户贷款及垫款净增加额			2,104,618.32
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,179,149,255.68	1,422,951,610.54
支付的各项税费		640,866,371.66	843,686,274.10
支付其他与经营活动有关的现金	(六十五)	1,382,358,279.28	1,495,732,608.02
经营活动现金流出小计		10,101,669,554.06	10,123,789,022.70
经营活动产生的现金流量净额		1,957,818,292.12	2,634,712,489.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		142,301,073.11	181,065,265.37
取得投资收益收到的现金		1,511,424.00	1,511,424.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,114,498.21	179,000,458.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		180,926,995.32	361,577,147.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		634,125,307.80	778,008,336.64
投资支付的现金			129,770,744.40
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		634,125,307.80	907,779,081.04
投资活动产生的现金流量净额		-453,198,312.48	-546,201,933.30
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		6,100,000.00	26,697,001.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,100,000.00	26,697,001.78
取得借款收到的现金		2,085,182,099.00	2,443,177,534.31
收到其他与筹资活动有关的现金		120,913,498.19	198,116,597.43
筹资活动现金流入小计		2,212,195,597.19	2,667,991,133.52
偿还债务支付的现金		3,275,161,636.96	2,644,748,443.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		203,959,865.36	695,074,518.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,248,040.52	60,499,100.33
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十五)	1,535,825,253.51	2,340,318,807.94
筹资活动现金流出小计		5,014,946,755.83	5,680,141,769.48
筹资活动产生的现金流量净额		-2,802,751,158.64	-3,012,150,635.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		117,092.71	-2,132,891.27
五、现金及现金等价物净增加额		-1,298,014,086.29	-925,772,970.91
加：期初现金及现金等价物余额		2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
六、期末现金及现金等价物余额		883,148,458.75	2,181,162,545.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



居然智家新零售集团股份有限公司
母公司现金流量表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		39,746,580.58	56,009,538.07
收到的税费返还		218,198.23	
收到其他与经营活动有关的现金		601,519,334.76	270,887,710.81
经营活动现金流入小计		641,484,113.57	326,897,248.88
购买商品、接受劳务支付的现金		2,466,438.55	6,690,075.38
支付给职工以及为职工支付的现金		34,424,577.39	61,316,839.79
支付的各项税费		426,820.58	2,717,391.00
支付其他与经营活动有关的现金		104,162,311.19	254,223,727.08
经营活动现金流出小计		141,480,147.71	324,948,033.25
经营活动产生的现金流量净额		500,003,965.86	1,949,215.63
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,623.90	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		123,010,518.18	
投资活动现金流入小计		123,015,142.08	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,456,121.01	4,089,662.11
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		363,039,465.14	
投资活动现金流出小计		384,495,586.15	4,089,662.11
投资活动产生的现金流量净额		-261,480,444.07	-4,089,662.11
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		211,600,000.00	502,750,381.18
收到其他与筹资活动有关的现金		4,707,237.67	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计		216,307,237.67	642,750,381.18
偿还债务支付的现金		430,650,000.00	46,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,161,763.25	437,351,302.10
支付其他与筹资活动有关的现金		30,876,576.24	150,320,173.16
筹资活动现金流出小计		491,688,339.49	633,671,475.26
筹资活动产生的现金流量净额		-275,381,101.82	9,078,905.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		80,022,558.87	73,084,099.43
六、期末现金及现金等价物余额		43,164,978.84	80,022,558.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



居然智家新零售集团股份有限公司

合并所有者权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,251,840,127.00				8,757,290,356.26	289,853,244.69	310,452,624.63		390,482,589.35	672,367.93	4,794,808,662.70	20,215,693,483.18	745,357,276.44	20,961,050,759.62
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	6,251,840,127.00				8,757,290,356.26	289,853,244.69	310,452,624.63		390,482,589.35	672,367.93	4,794,808,662.70	20,215,693,483.18	745,357,276.44	20,961,050,759.62
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-24,791,313.00				-229,030,329.26	-89,720,818.33	-60,051.33				-998,975,336.52	-1,163,136,211.78	-22,268,877.05	-1,185,405,088.83
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本	-24,791,313.00				-229,030,329.26	-89,720,818.33	-60,051.33				-998,975,336.52	-1,164,100,823.93	-432,734.55	-1,020,871,530.35
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他	-24,791,313.00				-225,187,152.45	-89,720,818.33								
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积					-3,843,176.81									-3,843,176.81
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	6,227,048,814.00				8,528,260,027.00	200,132,426.36	310,392,573.30		390,482,589.35	672,367.93	3,795,833,326.18	19,052,557,271.40	723,088,399.39	19,775,645,670.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signature)

杨世壮

(Signature)

朱印


之王印

居然智家新零售集团股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)


2025年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他										
一、上年年末余额	6,287,288.273.00				8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34		390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02
加:会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	6,287,288.273.00				8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34		390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-35,448,146.00				-110,291,132.20	-50,876,876.39	188,212.29				380,688,826.11	286,014,636.59	-327,224,176.99	-41,209,340.40
(一)综合收益总额							188,212.29				769,372,444.98	769,560,657.27	65,893,637.83	835,454,295.10
(二)所有者投入和减少资本	-35,448,146.00				-110,291,132.20	-50,876,876.39							-332,618,714.49	-427,481,116.30
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本					23,564,367.02							23,564,367.02	11,981,191.37	35,545,558.39
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他					22,826,609.74							22,826,609.74		22,826,609.74
(三)利润分配					-156,682,108.96	-50,876,876.39							-344,599,905.86	-485,853,284.43
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配													-60,499,100.33	-449,182,719.20
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
(五)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本期末余额	6,251,840,127.00				8,757,290,356.26	289,853,244.69	310,452,624.63		390,482,589.35	672,367.93	4,794,808,662.70	20,215,693,483.18	745,357,276.44	20,961,050,759.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:  王宁

主管会计工作负责人:  朱飞燕

会计机构负责人:  杨世壮



居然智家新零售集团股份有限公司

母公司所有者权益变动表

2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				本期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积 其他	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	6,251,840,127.00			289,853,244.69			571,042,280.14	-12,526,095,633.81	29,084,188,097.79
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	6,251,840,127.00			289,853,244.69			571,042,280.14	-12,526,095,633.81	29,084,188,097.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-24,791,313.00			-89,720,818.33				-4,990,667,756.12	-5,152,988,583.45
(一) 综合收益总额				-227,250,332.66				-4,990,667,756.12	-4,990,667,756.12
(二) 所有者投入和减少资本	-24,791,313.00			-89,720,818.33					-162,320,827.33
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他	-24,791,313.00			-89,720,818.33					
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	6,227,048,814.00			200,132,426.36			571,042,280.14	-17,516,763,389.93	23,931,199,514.34

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



居然智家新零售集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表(续)

2025年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	股本		其他权益工具		库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他						
一、上年年末余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	42,070,964,350.00		571,042,280.14	404,600,455.31	42,133,310,955.74
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	42,070,964,350.00		571,042,280.14	404,600,455.31	42,133,310,955.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-35,448,146.00				-133,855,499.22				-12,930,696,089.12	-13,049,122,857.95
(一) 综合收益总额									-12,542,012,470.25	-12,542,012,470.25
(二) 所有者投入和减少资本	-35,448,146.00				-133,855,499.22					-118,426,768.83
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他	-35,448,146.00									
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积					22,826,609.74					22,826,609.74
2. 对所有者(或股东)的分配					-156,682,108.96				-388,683,618.87	-141,253,378.57
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	6,251,840,127.00				35,077,254,569.15	289,853,244.69		571,042,280.14	-12,526,095,633.81	29,084,188,097.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



(Handwritten signature)



(Handwritten signature)



居然智家新零售集团股份有限公司 二〇二五年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

居然智家新零售集团股份有限公司(原“武汉中商集团股份有限公司”, 曾用名“居然之家新零售集团股份有限公司”, 以下称“居然智家”或“本公司”)前身是武汉市中南商业大楼。1989年12月31日, 经武汉市经济体制改革委员会武体改【1989】78号文批准, 武汉市中南商业大楼进行股份制改造, 于1990年4月25日组建设立武汉中南商业(集团)股份有限公司(以下称“武汉中南”), 领取了武汉市工商行政管理局于公司成立日颁发的420100000087270号企业法人营业执照。

1997年2月19日, 经武汉市经济体制改革委员会【1996】21号文批准, 武汉中南更名为武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)。经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)363号文及深圳证券交易所深证发(1997)269号文审核批准, 武汉中商社会公众股于1997年7月11日在深圳证券交易所挂牌交易。

经中国证券监督管理委员会2019年11月27日下发的《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》(证监许可【2019】2512号)核准, 本公司向汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下称“居然控股”)等22名交易对方非公开发行人民币普通股购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(现更名为“北京居然之家家居连锁有限公司”, 以下称“家居连锁”)100%股权。

于2019年12月4日, 家居连锁100%股权在工商行政管理部门变更登记至本公司名下。于2019年12月19日, 武汉中商向汪林朋、居然控股等22名交易对方按每股发行价格人民币6.18元, 发行每股面值1元的人民币普通股(A股)5,768,608,403股。新股发行后, 本公司总股本变更为6,019,830,101股, 控股股东变更为居然控股, 其持有本公司42.68%的股份, 本公司最终控制人变更为汪林朋先生。

于2019年12月23日, 本公司完成了相关工商变更登记手续, 由武汉中商集团股份有限公司更名为“居然之家新零售集团股份有限公司”。

于2020年9月28日, 本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可【2020】2408号),

核准本公司向境内投资者非公开增资发行不超过 660,000,000 股人民币普通股(A 股)股票。截至 2020 年 11 月 9 日止,23 名合格投资者以 7.06 元/股的价格认购 509,206,798 股普通股(A 股)股票,合计认购金额 3,594,999,993.88 元。扣除发行费用后,募集资金净额为 3,568,568,390.14 元,其中增加股本 509,206,798.00 元,增加资本公积 3,059,361,592.14 元。上述资本金增加经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具普华永道中天验字(2020)第 0961 号验资报告。新股发行后,本公司总股本变更为 6,529,036,899 股,控股股东仍为居然控股,其持有本公司 39.35%的股份,本公司最终控制人仍为汪林朋先生。

于 2023 年 6 月 9 日,公司以人民币 1 元总价回购重大资产重组业绩承诺人应补偿股份 241,748,626 股并进行注销,公司总股本由 6,529,036,899 股变更为 6,287,288,273 股。控股股东仍为居然控股,本公司最终控制人仍为汪林朋先生。

于 2024 年 12 月 10 日,公司中文名称由“居然之家新零售集团股份有限公司”变更为“居然智家新零售集团股份有限公司”。公司证券简称由“居然之家”变更为“居然智家”。

于 2025 年,公司因原实际控制人汪林朋先生逝世,其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承的方式获得公司股份。本次权益变动后,杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份,占公司总股本的 43.93%,公司实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。

本公司及子公司经批准的主要经营范围为:一般项目:日用百货销售;日用杂品销售;家具销售;家用电器销售;建筑材料销售;五金产品零售;计算机软硬件及辅助设备零售;电子产品销售;国内货物运输代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);非居住房地产租赁;社会经济咨询服务。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

本公司注册地址为:湖北省武汉市武昌区中南路 9 号,办公地址为:北京市东城区东直门南大街甲 3 号。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 27 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

截至2025年12月31日止，本集团的流动负债超过流动资产508,441.43万元，包括短期借款136,618.18万元及一年内到期的长期借款91,904.99万元。本集团还持有长期借款236,022.82万元。

本公司的管理层评估了本集团自2025年12月31日后的十二个月的现金流量预测，包括：（1）未来经营活动的预计现金流入；（2）可使用的外部授信额度及可用于抵押的资产情况等。

就上述事项存在的不利影响外，公司控制权因原实际控制人汪林朋先生逝世，实际控制人由汪林朋先生变更为其配偶杨芳女士。但本公司的管理层考虑到本公司其他董事、监事和高级管理人员均正常履职，公司经营情况正常，预计未来有稳定的经营现金流入。本集团对现有银行借款和授信协议的条款进行检查，并与相关银行进行沟通，以确定是否存在违约及其可能的影响。本集团历史上信用记录良好，不存在借款逾期，与主要银行签订的授信合同或借款合同具有抵押物，预计未来可以获得足够的外部融资。根据评估结果，本公司管理层认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于2025年12月31日后的十二个月内能够清偿到期债务。本公司的董事会审阅并批准了管理层的评估，认为本集团持续经营能力不存在重大疑虑。因此，本公司管理层以持续经营为基础编制本公司2025年度的财务报表。

本公司2025年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十）金融工具”、“三、（十一）存货”、“三、（十二）合同资产”、“三、（十五）投资性房地产”“三、（十六）固定资产”、“三、（十九）无形资产”、“三、（二十七）收入”。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下企业合并：本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认

净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

2、 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(十) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融资产

(1) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

一 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

一 以摊余成本计量

以摊余成本计量的金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收保理融资款、应收账款、其他应收款、发放贷款和长期应收款等，其中，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，本集团将其列示为一年内到期的非流动资产。本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

一以公允价值计量且其变动计入当期损益

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

一权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(2) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、应收保理款和发放贷款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。或，在反映金融工具预期信用损失计量方法应反映的要素的前提下，本集团在计量预期信用损失时运用简便方法，即对于应收账款的预期信用损失，本集团参照历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数与固定准备率对照表，以此为基础计算预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失

计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款和合同资产外，于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合名称	组合依据
应收租赁及相关款项	商户及其他
应收权益金类款项	加盟商
应收商品销售及其他款项	客户
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）、该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）、该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及长期应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货为库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次或分次摊销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）1、金融资产”。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十四) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、 控制、共同控制、重大影响的判断标准

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少

长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

4、 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额详见本附注“三、(二十)长期资产减值”。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益；转换当

日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	0.00-5.00	1.90-5.00
运输设备	年限平均法	5-14	0.00-5.00	6.79-20.00
办公、电子、电器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
专用设备	年限平均法	5-10	0.00	10.00-20.00

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额详见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额详见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

(十八) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(十九) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、租赁合同权益和特许使用权等。土地使用权和软件以成本计量。非同一控制企业合并取得的子公司依据已签署的合同享有的未来权益，于收购日按照公允价值确认。

1、 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 至 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

2、 软件

软件按照使用年限 10 至 15 年的预计使用年限平均摊销。

3、 租赁合同权益

租赁合同权益由非同一控制企业合并取得，本集团取得的租赁合同的租金水平低于购买日相关资产的市场租金水平，因此本集团确认为租赁合同权益，并于购买日至合同终止日期间平均摊销。

4、 特许使用权

特许使用权按照使用年限 10 年的预计使用年限平均摊销。

5、 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

6、 研究与开发

本集团的研究开发支出主要包括本集团实施软件开发活动而发生的研发部门职工薪酬、研发使用的设备及软件等资产的折旧摊销、研发测试、研发技术服务费及授权许可费等支出。

为研究软件而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；大规模生产之前，针对该软件最终应用的相关设计、测试阶段的支出为开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- 软件的开发已经技术团队进行充分论证；
- 管理层已批准软件开发的预算；
- 前期市场调研的研究分析说明软件未来具有市场推广能力
- 有足够的技术和资金支持，以进行软件的开发活动及后续的大规模生产；
- 软件开发的支出能够可靠地归集。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

7、 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额详见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

（二十）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。经营租入使用权资产改良的摊销年限为 10 年。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

1、 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

4、 其他长期职工福利

本集团无其他长期职工福利。

(二十四) 现金股利

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(二十五) 预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

(二十六) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划及限制性股票计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入当期损益，相应增加资本公积；

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，并以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付，本集团不确认成本或费用，除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时，如果修改增加了所授予权益工具的公允价值，本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团按照修改后的可行权条件核算；如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件，核算时不予以考虑，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具，则于取消日作为加速行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。

如果本集团需要按事先约定的回购价格回购未解锁而失效或作废的限制性股票，本集团按照限制性股票的数量以及相应的回购价格确认负债及库存股。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按

照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

（1）自有/租赁商场的管理收入

系本集团为签约入驻自有/租赁商场的商户提供管理服务而取得的收入，本集

团按合同约定的收费方法计算确定的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(2) 加盟业务收入

(i) 商业咨询费及招商服务收入

系本集团按照有关合同或协议约定，于服务完成时确认相应向加盟商场合作方或其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本集团在提供相关商业咨询及招商服务时间段内按照履约进度确认收入。

(ii) 权益金类收入

权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而向本集团支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托本集团对加盟店进行管理和指导而向本集团支付的费用。本集团按合同约定的收费方式计算权益金类收入的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(3) 战略咨询费收入

系本集团与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内持续提供经营分析、信息咨询、招商对接及展位协调等服务而取得收入。本集团按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

(4) 联合营销收入

系本集团与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内开展联合营销活动、提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本集团按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

(5) 装修及设计收入

本集团对外提供家居设计及装修工程服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(6) 商品销售

(i) 经销收入

系本集团超市、数码产品、百货和家居建材产品的销售而取得的收入。本集团履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

本集团实施奖励积分计划，顾客因购买产品而获得的奖励积分，可在未来购买产品时抵减购买价款。本集团根据销售产品和奖励积分各自单独售价的相对比例，将销售取得的货款在产品销售收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分先确认为合同负债，待顾客兑换奖励积分或奖励积分失效时，结转计入收入。

(ii) 联营收入

系本集团百货及超市业态以联营形式销售商品取得的收入。本集团根据联营合同约定对销售收益收取一定比例的分成，将收取的分成确认为联营收入。

(6) 利息收入

金融资产的利息收入根据让渡资金使用权的时间和实际利率在发生时计入当期损益。利息收入包括折价或溢价摊销，或生息资产的初始账面价值与其按实际利率基准计算的到期日金额之间其他差异的摊销。已减值金融资产的利息收入，按确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率进行计算。

(7) 担保业务收入

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。天津市居然之家管理咨询有限公司在签订财务担保合同时，按照约定的担保授信金额及担保费率计提预计负债，并在合同期限内按直线法摊销并确认为收入。

(二十八) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。对于其他与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，

直接冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

本集团收到的政策性优惠利率贷款，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。本集团直接收取的财政贴息，冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权

利。

(三十一) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、 本公司作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)、该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导

致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成协议解除原支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关费用，并相应调整租赁负债。

2、 本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

本集团经营租出自有及租入的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为或有租金，在减免期间将减免金额冲减收入。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本集团将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

(三十二) 债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置

和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以

及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(三十三) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)、本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)、本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十四) 重要性标准确定方法和选择依据

本集团结合自身所处的行业情况和生产经营特点，基于事项的性质和金额两方面综合判断相关财务信息的重要性。其中，根据该事项是否属于日常活动、是否显著影响财务状况、经营成果和现金流量等因素判断性质的重要性；根据该事项相关的金额占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入总额和净利润等关键财务指标的比重判断金额的重要性。

(三十五) 主要会计估计及判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。重要会计估计和判断包括：

1、 投资性房地产公允价值的估计

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估涉及重大的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。本集团对已竣工投资性房地产采用收益法或成本法进行估值，估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。

2、 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率或基于账龄矩阵确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息

对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、20%和 20%（2024 年度：60%、20%和 20%）。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、相关客户行业整体情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2025 年度，本集团已考虑了不同的宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

3、 长期资产的减值

本集团在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的，即进行减值测试，估计资产的可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。预计的资产未来现金流量，主要对资产持续使用过程中预计产生的现金流入，为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出以及资本化率等参数做出合理估计。

4、 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

5、 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用

减值的判断如下：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即,已发生违约),或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难,进行其他债务重组或很可能破产等。

(三十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司执行该规定的对本年财务报表无重大影响。

2、 重要会计估计变更

本期无重大会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、9、6、5、3
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15、20、25
房产税	按租金收入或按房产余值	12、1.2

本集团内家居卖场租赁收入，采用一般计税方法适用的增值税税率为9%，采用简易计税方法适用的增值税增收率为5%。

本集团内商场管理服务收入、加盟管理服务收入、保理利息收入和担保业务收入等适用的增值税税率为6%。

本集团内提供商品销售的一般纳税人，适用增值税税率为13%。

本集团内提供商品销售以及应税服务但收入未超过一般纳税人增值税销售额标准的子公司为小规模纳税人，按照小规模纳税人相关税收规定计算销售额的3%缴纳增值税。

(二) 税收优惠

1、根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号)，“增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税，本公告执行至2027年12月31日”。

本集团子公司武汉洞窝百货零售有限公司等，本年度增值税按应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。

2、根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号)，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业。

本集团的子公司呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司及鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司，本年度享受西部大开发税收优惠政策，减按 15% 缴纳企业所得税。

3、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

本集团的子公司沧州居然之家装饰工程有限公司等，本年度享受小微企业普惠性税收减免政策，减按 20% 缴纳企业所得税。

4、本集团的子公司北京洞窝数字科技有限公司于 2023 年取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务总局北京市税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202311002438)，该证书的有效期为 3 年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条的有关规定，2023-2025 年度北京洞窝数字科技有限公司适用的企业所得税税率为 15%。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	1,578,260.42	2,881,475.83
数字货币		
银行存款	881,570,198.33	2,178,281,069.21
其他货币资金	97,096,400.42	480,200,717.92
存放财务公司款项		
合计	980,244,859.17	2,661,363,262.96
其中：存放在境外的款项总额	16,619,388.47	21,687,166.25
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金 97,096,400.42 元（2024 年 12 月 31 日：480,200,717.92 元），主要是定期存款、冻结的银行存款等。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		68,321,629.07
其中：基金		68,321,629.07
银行理财		
合计		68,321,629.07

(三) 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		362,110.27
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		
合计		362,110.27

(四) 应收保理融资款

项目	期末余额	上年年末余额
应收保理融资本金	140,963,587.64	157,930,494.36
减：利息调整	328,125.20	2,085,896.38
小计	140,635,462.44	155,844,597.98
减：减值准备	47,435,713.27	46,068,173.77
合计	93,199,749.17	109,776,424.21

2025 年度，本集团计提的坏账准备金额为 1,367,539.50 元（2024 年度：2,686,761.75 元）。

1、 应收保理融资款分类列示

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
有追索权	140,635,462.44	100.00	47,435,713.27	33.73	155,844,597.98	100.00	46,068,173.77	29.56	109,776,424.21
合计	140,635,462.44	100.00	47,435,713.27	33.73	155,844,597.98	100.00	46,068,173.77	29.56	109,776,424.21

2、 逾期保理融资款按逾期账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
3个月以内		3,500,000.00
3-6个月		19,258,595.00
7-12个月		10,646,120.00
1至2年	33,404,715.00	48,781,797.12
2年以上	81,127,076.90	36,008,889.84
合计	114,531,791.90	118,195,401.96

(五) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	706,756,813.53	962,371,099.66
1至2年	184,820,276.21	297,768,816.33
2至3年	182,271,869.23	133,405,362.40
3年以上	354,927,122.80	229,496,219.56
小计	1,428,776,081.77	1,623,041,497.95
减:坏账准备	533,727,299.72	491,387,265.79
合计	895,048,782.05	1,131,654,232.16

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	464,099,142.06	32.48	445,975,846.93	96.09	362,680,065.87	22.35	343,180,065.87	94.62	19,500,000.00
其中：									
按单项计提坏账准备项目	464,099,142.06	32.48	445,975,846.93	96.09	362,680,065.87	22.35	343,180,065.87	94.62	19,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	964,676,939.71	67.52	87,751,452.79	9.10	1,260,361,432.08	77.65	148,207,199.92	11.76	1,112,154,232.16
其中：									
组合一：应收租赁及相关款项	272,360,225.59	19.06	58,119,582.70	21.34	406,293,727.90	25.03	114,860,888.48	28.27	291,432,839.42
组合二：应收权益金款项	231,875,858.78	16.23	6,444,989.49	2.78	293,315,820.54	18.07	7,465,765.35	2.55	285,850,055.19
组合三：应收商品销售及其他组合	460,440,855.34	32.23	23,186,880.60	5.04	560,751,883.64	34.55	25,880,546.09	4.62	534,871,337.55
合计	1,428,776,081.77	100.00	533,727,299.72		1,623,041,497.95	100.00	491,387,265.79		1,131,654,232.16

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
单项计提的应收账款	464,099,142.06	445,975,846.93	96.09	预计可收回性	362,680,065.87	343,180,065.87
合计	464,099,142.06	445,975,846.93			362,680,065.87	343,180,065.87

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合一：			
3 个月内	185,230,337.00	1,733,158.22	0.94
4-6 个月	11,145,836.58	1,994,148.00	17.89
7-12 月	18,121,042.27	4,602,820.79	25.40
1-2 年	14,535,663.95	6,462,109.90	44.46
2-3 年	16,056,311.05	16,056,311.05	100.00
3 年以上	27,271,034.74	27,271,034.74	100.00
小计	272,360,225.59	58,119,582.70	
组合二：			
应收权益金款项	231,875,858.78	6,444,989.49	2.78
小计	231,875,858.78	6,444,989.49	2.78
组合三：			
应收商品销售及其他组合	460,440,855.34	23,186,880.60	5.04
小计	460,440,855.34	23,186,880.60	5.04
合计	964,676,939.71	87,751,452.79	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提项目	343,180,065.87	102,795,781.06				445,975,846.93
组合项目	148,207,199.92		2,379,700.47	58,076,046.66		87,751,452.79
合计	491,387,265.79	102,795,781.06	2,379,700.47	58,076,046.66		533,727,299.72

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	58,076,046.66

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 144,426,252.84 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 9.38%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 40,510,487.24 元。

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	184,876,955.58	62.98	422,957,173.12	88.49
1 至 2 年	82,386,988.87	28.07	48,129,673.59	10.07
2 至 3 年	22,757,118.66	7.75	2,999,242.08	0.63
3 年以上	3,508,288.53	1.20	3,893,412.11	0.81
合计	293,529,351.64	100.00	477,979,500.90	100.00

截至 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 108,652,396.06 元（2024 年 12 月 31 日：55,022,327.78 元），主要为预付的可变租金及物业费。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额122,787,190.63元，占预付款项期末余额合计数的比例41.83%。

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	365,521,514.95	431,209,321.00
合计	365,521,514.95	431,209,321.00

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	177,490,817.53	300,363,814.43
1至2年	120,578,794.27	104,595,498.88
2至3年	66,173,486.53	37,502,850.72
3年以上	35,167,897.96	8,357,558.84
小计	399,410,996.29	450,819,722.87
减：坏账准备	33,889,481.34	19,610,401.87
合计	365,521,514.95	431,209,321.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	24,038,114.88	6.02	24,038,114.88	100.00	12,330,370.95	2.74	12,330,370.95	100.00	
其中：									
应收代垫款	24,038,114.88	6.02	24,038,114.88	100.00	12,330,370.95	2.74	12,330,370.95	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	375,372,881.41	93.98	9,851,366.46	2.62	438,489,351.92	97.26	7,280,030.92	1.66	431,209,321.00
其中：									
押金和保证金组合	115,705,276.66	28.97	2,891,510.23	2.50	118,283,308.01	26.24	1,910,266.39	1.61	116,373,041.62
其他	259,667,604.75	65.01	6,959,856.23	2.68	320,206,043.91	71.02	5,369,764.53	1.68	314,836,279.38
合计	399,410,996.29	100.00	33,889,481.34		450,819,722.87	100.00	19,610,401.87		431,209,321.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
组合一：押金和保证金	115,705,276.66	2,891,510.23	2.50
组合二：其他	259,667,604.75	6,959,856.23	2.68
其中：一年以内	127,050,683.10	3,576,237.15	2.81
一年以上	132,616,921.65	3,383,619.08	2.55
合计	375,372,881.41	9,851,366.46	

应收债权主要为转加盟或经协商提前解除租约的门店应收甲方待退还的租金。预计于一年以后收回的部分分类在长期应收款。

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	7,280,030.92		12,330,370.95	19,610,401.87
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,662,539.64		42,433,078.26	45,095,617.90
本期转回	91,204.10			91,204.10
本期转销				
本期核销			30,725,334.33	30,725,334.33
其他变动				
期末余额	9,851,366.46		24,038,114.88	33,889,481.34

各阶段划分依据和坏账准备计提比例的说明：于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如上。

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提	12,330,370.95	42,433,078.26		30,725,334.33	24,038,114.88
按组合计提	7,280,030.92	2,662,539.64	91,204.10		9,851,366.46
合计	19,610,401.87	45,095,617.90	91,204.10	30,725,334.33	33,889,481.34

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	30,725,334.33

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收押金和保证金	115,705,276.66	118,283,308.01
应收债权	135,390,743.58	94,652,213.20
股权转让款	21,115,687.89	86,034,552.44
应收支付平台款项	15,153,462.24	54,590,086.34
代垫款	33,654,980.45	29,373,992.56
其他	78,390,845.47	67,885,570.32
合计	399,410,996.29	450,819,722.87

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末 余额合计数的比例(%)	坏账准备期末 余额
陕西中联新纪元家居有限公司	应收债权	58,388,175.11	1年 以 内、 1-2 年	14.62	2,774,854.23
宜昌市易中物流有限责任公司	应收债权	19,114,020.36	1-2 年、 2-3 年	4.79	179,635.17
哈尔滨融昊商贸有限公司	应收债权	17,154,368.81	1年 以内	4.29	815,248.51
北京京信丽泽投资有限公司	应收押金 和保证金	15,040,652.00	1-2 年	3.77	127,187.96
鞍山凯瑞房地产开发有限公司	应收债权	13,223,100.00	1年 以内	3.31	5,774.88
合计		122,920,316.28		30.78	3,902,700.75

(八) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	存货跌价准备/合同履约成本减值准备
库存商品	610,952,227.24	1,666,800.82	609,285,426.42	401,210.10
合计	610,952,227.24	1,666,800.82	609,285,426.42	401,210.10

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	401,210.10	1,757,515.06		491,924.34		1,666,800.82
合计	401,210.10	1,757,515.06		491,924.34		1,666,800.82

(九) 合同资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
加盟费及工程款	111,166,859.95	14,976,392.90	96,190,467.05	12,422,538.89
合计	111,166,859.95	14,976,392.90	96,190,467.05	12,422,538.89

1、合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面余额		减值准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提减值准备	111,166,859.95	100.00	14,976,392.90	13.47	96,190,467.05	100.00	12,422,538.89	17.59	58,193,920.75
其中：									
加盟费及工程款	111,166,859.95	100.00	14,976,392.90	13.47	96,190,467.05	100.00	12,422,538.89	17.59	58,193,920.75
合计	111,166,859.95	100.00	14,976,392.90		96,190,467.05	100.00	12,422,538.89		58,193,920.75

按信用风险特征组合计提减值准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例（%）
加盟费及工程款	111,166,859.95	14,976,392.90	13.47
合计	111,166,859.95	14,976,392.90	

2、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/ 核销	其他变动	
加盟费及工程款	12,422,538.89	2,553,854.01				14,976,392.90
合计	12,422,538.89	2,553,854.01				14,976,392.90

(十) 发放贷款

1、 按产品类型分布情况

类别	期末余额	上年年末余额
流水贷	43,427,753.68	51,457,978.40
员工贷	18,649.06	12,201,663.06
经营贷	25,935,990.90	46,035,990.90
消费贷	43,762.38	43,762.38
发放贷款总额	69,426,156.02	109,739,394.74
减：贷款损失准备	46,117,505.09	44,263,576.17
其中：组合评估	5,920,956.82	15,770,151.16
单项评估	40,196,548.27	28,493,425.01
合计	23,308,650.93	65,475,818.57

2、按担保方式分布情况

类别	期末余额	上年年末余额
保证贷款	58,632,299.30	58,692,793.87
抵押贷款	10,433,941.76	37,313,600.23
信用贷款	359,914.96	13,733,000.64
发放贷款总额	69,426,156.02	109,739,394.74
减：贷款损失准备	46,117,505.09	44,263,576.17
合计	23,308,650.93	65,475,818.57

3、逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

类别	期末余额					上年年末余额				
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷				43,427,753.68	43,427,753.68			6,254,895.85	45,203,082.55	51,457,978.40
经营贷				25,935,990.90	25,935,990.90				26,035,990.90	26,035,990.90
员工贷				18,649.06	18,649.06			12,183,014.00	18,649.06	12,201,663.06
消费贷				43,762.38	43,762.38				43,762.38	43,762.38
合计				69,426,156.02	69,426,156.02			18,437,909.85	71,301,484.89	89,739,394.74

4、逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

类别	期末余额					上年年末余额				
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以 上	合计	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以 上	合计
保证贷款				58,632,299.30	58,632,299.30				58,692,793.87	58,692,793.87
抵押贷款				10,433,941.76	10,433,941.76			6,254,895.85	11,058,704.38	17,313,600.23
信用贷款				359,914.96	359,914.96			12,183,014.00	1,549,986.64	13,733,000.64
合计				69,426,156.02	69,426,156.02			18,437,909.85	71,301,484.89	89,739,394.74

(十一) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	10,092,046.00	16,702,700.42
合计	10,092,046.00	16,702,700.42

(十二) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	128,638,342.42	159,346,667.08
待认证进项税额	92,029,270.62	159,759,006.26
预缴企业所得税	21,980,665.41	
合计	242,648,278.45	319,105,673.34

(十三) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收债权	108,684,973.40	20,878,294.26	87,806,679.14	539,606,054.80	134,914,575.41	404,691,479.39	
应收土地回收款	267,840,000.00	1,246,103.39	266,593,896.61	267,840,000.00	1,378,290.10	266,461,709.90	
应收保证金	4,200,000.00	21,675.17	4,178,324.83	4,200,000.00	17,418.98	4,182,581.02	
应收保理融资款	153,303,014.38	741,314.53	152,561,699.85	148,674,794.35	813,454.91	147,861,339.44	
小计	534,027,987.78	22,887,387.35	511,140,600.43	960,320,849.15	137,123,739.40	823,197,109.75	
减：一年内到期部分	10,092,046.00		10,092,046.00	16,702,700.42		16,702,700.42	
合计	523,935,941.78	22,887,387.35	501,048,554.43	943,618,148.73	137,123,739.40	806,494,409.33	

其他说明：

1) 本集团应收债权：主要为本集团子公司北京居然之家商业物业有限公司（以下简称“商业物业”）2017年拟收购本集团子公司大庆居然之家家居建材有限公司甲方物业大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业，支付的收购款392,718,400.00元，由于物业方债务纠纷尚未解决，相关收购未完成，因此将该笔款项计入长期应收款，并基于预计可能发生的损失计提坏账准备132,718,400.00元。2025年5月，本集团收到法院执行裁定书，裁定“将大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业归北京居然之家家居连锁有限公司所有”，本集团根据法院判决进行相应处理，转入投资性房地产进行核算；

2) 本集团应收债权：主要为本集团母公司北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“北京居然之家”）与本集团子公司郑州居然之家

家居建材市场有限公司（以下简称“郑州居然之家”）依据其与新乡金谷房地产开发有限公司（以下简称“金谷公司”）签署的《借款协议》及后续补充协议所形成的债权。截至2025年12月31日，该债权账面原值为52,438,419.73元，在长期应收款中列示。该债权因金谷公司自身经营困难及涉诉，自2022年9月起已停止偿还。鉴于金谷公司主要偿债资产（租金收益权及抵押房产）已因败诉于中国银行而被司法冻结/扣划，且本集团债权清偿顺序劣后，预计可收回性极低。基于此，本集团对该笔债权计提坏账准备19,133,463.73元。2025年，本集团与金谷公司等相关方签署《租赁合同解除协议》，约定由金谷公司向本集团支付款项以了结双方全部债权债务。截至本报告批准日，该协议尚未履行完毕，本集团将持续关注其进展情况并进行相应会计处理；

3) 本集团应收土地回收款包括：

(i) 根据无锡市自然资源和规划局出具的《闲置土地认定书》，无锡家居艺术小镇新建项目用地因政府原因闲置，应依照《闲置土地处置办法》进行处置。于2023年2月23日，本集团子公司无锡居然之家企业管理有限公司与无锡市梁溪区广益街道办事处(甲方)及区属企业(乙方)签订《关于有偿收回XDG15号地块的协议书》，由甲方与乙方有偿收回该土地，总金额约为35,000万元。截至2025年12月31日，已收回17,300万元，剩余17,700万元确认为长期应收款。

(ii) 2024年4月7日，长春居然之家智慧物联科技有限公司(“长春智慧物联”)向长春政府提交解约退地申请，经长春市规划和自然资源局和长春经济技术开发区管理委员会研究同意，长春智慧物联将土地使用权交还给长春市规划和自然资源局，长春市规划和自然资源局预计在2026年-2030年期间无息返还土地出让款9,084万元（扣除定金），确认为长期应收款；

4) 本集团应收保理融资款系本集团下属子公司天津居然之家商业保理有限公司开展保理融资业务，将1年以上的应收保理融资款确认为长期应收款。

2、长期应收款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	52,438,419.73	9.82	20,878,294.25	39.81	392,718,400.00	40.89	132,718,400.00	33.79	260,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	481,589,568.05	90.18	2,009,093.10	0.42	567,602,449.15	59.11	4,405,339.40	0.78	563,197,109.75
其中：									
账龄风险组合	481,589,568.05	90.18	2,009,093.10	0.42	567,602,449.15	59.11	4,405,339.40	0.78	563,197,109.75
合计	534,027,987.78	100.00	22,887,387.35		960,320,849.15	100.00	137,123,739.40		823,197,109.75

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例（%）
账龄风险组合	481,589,568.05	2,009,093.10	0.42
合计	481,589,568.05	2,009,093.10	

3、 长期应收款坏账准备

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收债权	134,914,575.41	19,968,144.68	134,004,425.83			20,878,294.26
应收土地回收款	1,378,290.10		132,186.71			1,246,103.39
应收保证金	17,418.98	4,256.19				21,675.17
应收保理融资款	813,454.91		72,140.38			741,314.53
合计	137,123,739.40	19,972,400.87	134,208,752.92			22,887,387.35

其他说明：应收债权坏账准备转销详见本附注“五、（十三）1、长期应收款情况”披露。

4、 本期无实际核销的长期应收款情况

(十四) 长期股权投资
长期股权投资投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动						期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
1. 合营企业										
居然设计家(北 京)科技有限公司	616,091,860.01				-29,739,598.93					586,352,261.08
北京汉居文化传 媒有限公司	578,673.87				-578,673.87					
小计	616,670,533.88				-30,318,272.80					586,352,261.08
2. 联营企业										
天津居然智居企 业管理合伙企业 (有限合伙)	31,737,800.06			31,737,800.06						
北京居然之家联 合投资管理中心 (有限合伙)	4,768,599.73			4,768,599.73						
美材(武汉)科技	113,079,357.93			9,164.92						113,088,522.85

居然智家新零售集团股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动						期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额	
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润			计提减值准 备
有限公司											
北京中展居然国 际展览有限公司	3,924,470.59		3,924,470.59								
海南黑虎居然之 家科技有限公司	1,470,000.00									-1,470,000.00	1,470,000.00
小计	154,980,228.31		40,430,870.38	9,164.92						-1,470,000.00	1,470,000.00
合计	771,650,762.19		40,430,870.38	-30,309,107.88						-1,470,000.00	1,470,000.00

其他说明：本公司子公司北京居然之家家居连锁有限公司上年末持有北京中展居然国际展览有限公司 25.66%股权，该公司已于 2025 年 08 月 06 日被注销。

(十五) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
杭州后浪星河科技合伙企业(有限合伙)	47,761,736.67					47,761,736.67				本集团作为杭州后浪星河科技合伙企业(有限合伙)的有限合伙人,没有以任何其他方式参与或影响其财务和经营决策,不具有重大影响,且持有意图上属于非交易性,因此将其指定为其他权益工具投资核算
合计	47,761,736.67					47,761,736.67				其他权益工具投资核算

其他说明: 本集团作为杭州后浪星河科技合伙企业(有限合伙)的有限合伙人,没有以任何其他方式参与或影响其财务和经营决策,不具有重大影响,且持有意图上属于非交易性,因此将其指定为其他权益工具投资核算。

2、 本期不存在终止确认的情况

(十六) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,366,924.94	73,176,024.94
其中：债务工具投资		
权益工具投资	73,366,924.94	73,176,024.94
衍生金融资产		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	73,366,924.94	73,176,024.94

其他说明：权益工具投资主要为本集团持有的汉口银行股份有限公司（非上市）0.44% 股权，以公允价值计量且其变动计入当期损益，预期持有期间超过一年，列示于其他非流动金融资产。

(十七) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	23,259,818,869.71	23,259,818,869.71
2. 本期变动	-1,059,994,448.62	-1,059,994,448.62
加：外购	59,363,333.66	59,363,333.66
长期应收款/其他应收款转入	415,718,400.00	415,718,400.00
企业合并增加		
减：处置	26,608,657.53	26,608,657.53
其他转出		
公允价值变动	-1,508,467,524.75	-1,508,467,524.75
3. 期末余额	22,199,824,421.09	22,199,824,421.09

其他说明：

1) 2025 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为损失

1,508,467,524.75 元（2024 年度：收益 109,117,597.59 元），详见本附注“五、（五十六）公允价值变动收益”；

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 13,560,596,759.42 元（2024 年 12 月 31 日：9,206,353,151.06 元）的投资性房地产被作为借款的抵押物，详见本附注“五、（二十七）短期借款”及“五、（三十七）长期借款”。

2、 本期无转换为采用公允价值计量模式的投资性房地产情况

3、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津智慧物联	731,851,600.00	正在办理中
大庆投资性房地产	332,107,100.00	正在办理中
合计	1,063,958,700.00	

其他说明：本集团将大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业转入投资性房地产进行核算，详见本附注“五、（十三）长期应收款”。截至 2025 年 12 月 31 日，产权证尚在办理中。

(十八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	2,031,317,666.35	2,158,115,677.15
固定资产清理		
合计	2,031,317,666.35	2,158,115,677.15

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	2,868,524,008.99	285,868,064.51	19,743,805.79	48,421,569.84	3,222,557,449.13
(2) 本期增加金额	56,465,265.34	6,496,365.67	458,367.36	1,180,469.34	64,600,467.71
—购置	9,100,401.74	6,188,548.26	458,367.36	1,180,469.34	16,927,786.70
—在建工程转入	47,364,863.60	307,817.41			47,672,681.01
—企业合并增加					
(3) 本期减少金额		30,059,562.96	5,755,467.87	4,888,253.57	40,703,284.40
—处置或报废		30,059,562.96	5,755,467.87	4,888,253.57	40,703,284.40
(4) 期末余额	2,924,989,274.33	262,304,867.22	14,446,705.28	44,713,785.61	3,246,454,632.44
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	919,378,780.22	105,479,645.76	14,274,768.68	25,016,568.20	1,064,149,762.86
(2) 本期增加金额	144,234,239.40	29,168,212.30	1,659,510.09	5,302,866.05	180,364,827.84
—计提	144,234,239.40	29,168,212.30	1,659,510.09	5,302,866.05	180,364,827.84
(3) 本期减少金额		20,339,103.97	5,452,168.08	3,878,361.68	29,669,633.73
—处置或报废		20,339,103.97	5,452,168.08	3,878,361.68	29,669,633.73
(4) 期末余额	1,063,613,019.62	114,308,754.09	10,482,110.69	26,441,072.57	1,214,844,956.97
3. 减值准备					

项目	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
(1) 上年年末余额		276,658.69		15,350.43	292,009.12
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额		276,658.69		15,350.43	292,009.12
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	1,861,376,254.71	147,719,454.44	3,964,594.59	18,257,362.61	2,031,317,666.35
(2) 上年年末账面价值	1,949,145,228.77	180,111,760.06	5,469,037.11	23,389,651.21	2,158,115,677.15

其他说明：

2025 年度，由在建工程转入固定资产的金额 47,672,681.01 元（2024 年度：83,440,805.90 元）。

截至 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 96,261,331.06 元（2024 年 12 月 31 日：无）的房屋及建筑物被作为借款的抵押物，

3、 期末无暂时闲置的固定资产

4、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,136,316,963.67	房屋产权证正在办理中

5、 固定资产的减值测试情况

无

(十九) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
在建工程	457,808,336.61	20,174,364.43	437,633,972.18	20,174,364.43
工程物资				
合计	457,808,336.61	20,174,364.43	437,633,972.18	20,174,364.43

2、 在建工程情况

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
乌鲁木齐物业项目	399,413,826.68		399,413,826.68	281,393,256.36
门店装修工程	36,099,779.38		36,099,779.38	78,793,968.78
家居艺术小镇新建项目	20,174,364.43	20,174,364.43		20,174,364.43
其他	2,120,366.12		2,120,366.12	3,721,735.32
合计	457,808,336.61	20,174,364.43	437,633,972.18	20,174,364.43

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
乌鲁木齐物业项目	589,999,993.60	281,393,256.36	118,020,570.32			399,413,826.68	67.70	--	--	--	--	--
门店装修工程		78,793,968.78	22,849,448.78	42,092,966.75	23,450,671.43	36,099,779.38	--	--	--	--	--	--
其他		3,721,735.32	3,978,345.06	5,579,714.26		2,120,366.12	--	--	--	--	--	--
合计	--	363,908,960.46	144,848,364.16	47,672,681.01	23,450,671.43	437,633,972.18						

(二十) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	26,853,134,490.74	26,853,134,490.74
(2) 本期增加金额	831,274,468.76	831,274,468.76
—新增租赁	228,949,809.89	228,949,809.89
—企业合并增加		
—重估调整	602,324,658.87	602,324,658.87
—其他		
(3) 本期减少金额	5,065,652,787.54	5,065,652,787.54
—转出至固定资产		
—处置	4,459,455,401.75	4,459,455,401.75
—重估调整	598,214,481.66	598,214,481.66
—汇率影响	7,982,904.13	7,982,904.13
(4) 期末余额	22,618,756,171.96	22,618,756,171.96
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	16,858,597,106.25	16,858,597,106.25
(2) 本期增加金额	1,248,841,865.54	1,248,841,865.54
—计提	1,248,841,865.54	1,248,841,865.54
(3) 本期减少金额	2,946,740,712.73	2,946,740,712.73
—处置	2,943,978,482.82	2,943,978,482.82
—租赁变更	1,686,165.61	1,686,165.61
—汇率影响	1,076,064.30	1,076,064.30
(4) 期末余额	15,160,698,259.06	15,160,698,259.06
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—转出至固定资产		

项目	房屋及建筑物	合计
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	7,458,057,912.90	7,458,057,912.90
(2) 上年年末账面价值	9,994,537,384.49	9,994,537,384.49

2、 使用权资产的减值测试情况

无

(二十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	100,152,811.33	558,810,699.87	226,023,159.72	10,809,688.89	895,796,359.81
(2) 本期增加金额	691,610,475.76	34,946,855.18			726,557,330.94
—购置	691,610,475.76	16,396,593.83			708,007,069.59
—内部研发		18,550,261.35			18,550,261.35
—企业合并增加					
—其他增加					
(3) 本期减少金额					
—处置					
—失效且终止确认的部分					
(4) 期末余额	791,763,287.09	593,757,555.05	226,023,159.72	10,809,688.89	1,622,353,690.75
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	42,873,030.72	188,797,864.74	93,980,931.91	3,396,832.22	329,048,659.59
(2) 本期增加金额	21,226,467.26	54,266,375.49	17,701,081.65	2,470,461.60	95,664,386.00
—计提	21,226,467.26	54,266,375.49	17,701,081.65	2,470,461.60	95,664,386.00
—其他增加					

项目	土地使用权	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
(3) 本期减少金额					
— 处置					
— 失效且终止确认的部分					
— 其他减少					
(4) 期末余额	64,099,497.98	243,064,240.23	111,682,013.56	5,867,293.82	424,713,045.59
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额		58,506.84			58,506.84
(2) 本期增加金额					
— 计提					
— 其他增加					
(3) 本期减少金额					
— 处置					
— 失效且终止确认的部分					
— 其他减少					
(4) 期末余额		58,506.84			58,506.84
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	727,663,789.11	350,634,807.98	114,341,146.16	4,942,395.07	1,197,582,138.32
(2) 上年年末账面价值	57,279,780.61	369,954,328.29	132,042,227.81	7,412,856.67	566,689,193.38

其他说明：截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无形资产中尚有 17 宗划拨地未完成土地出让手续，其账面价值合计金额为 855.42 万元。

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

3、 无形资产的减值测试情况

无

(二十二) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
北京睿鸿商业管理有限公司	131,913,104.12					131,913,104.12
家之尊居然之家文化产业有限公司	17,866,670.28					17,866,670.28
中居和家（北京）投资基金管理有限公司	20,529,963.07					20,529,963.07
承德居然之家商业管理有限公司	4,363,290.03					4,363,290.03
其他	153,868,468.61					153,868,468.61
小计	328,541,496.11					328,541,496.11
减值准备						
北京睿鸿商业管理有限公司	131,913,104.12					131,913,104.12
家之尊居然之家文化产业有限公司		8,584,443.88				8,584,443.88
中居和家（北京）投资基金管理有限公司		20,529,963.07				20,529,963.07
承德居然之家商业管理有限公司		4,363,290.03				4,363,290.03

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
其他	152,615,399.90	1,253,068.71				153,868,468.61
小计	284,528,504.02	34,730,765.69				319,259,269.71
账面价值	44,012,992.09	-34,730,765.69				9,282,226.40

2、商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

资产组或资产组组合发生变化的说明：不存在

3、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金净流量的现值确定：

2025 年度，本集团在进行减值测试时，对家之尊居然之家文化产业有限公司及其子公司资产组采用预计未来现金流量的现值作为资产组的可收回金额，本集团对该资产组产生商誉计提减值准备 9,837,512.59 元。

按照企业会计准则的有关规定，为了减值测试的目的，企业合并中取得的商誉应当于取得日分摊到购买方的预计能从企业合并的协同效应中受益的每一资产组或资产组组合。因确定购买对价的预计未来现金流量所对应的资产组停止营业或清盘，因此对原资产组分摊的商誉进行减值。对中居和家（北京）投资基金管理有限公司资产组计提减值准备 20,529,963.07 元；对承德居然之家商业管理有限公司资产组计提减值准备 4,363,290.03 元。

(二十三) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入 固定资产 改良	1,538,650,862.36	222,764,803.93	311,766,487.71	201,579,842.29	1,248,069,336.29
合计	1,538,650,862.36	222,764,803.93	311,766,487.71	201,579,842.29	1,248,069,336.29

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	816,102,012.96	204,025,503.24	679,575,330.62	169,893,832.65
投资性房地产公允价值变动	83,611,300.00	20,902,825.00		
租赁负债	9,950,387,608.96	2,487,596,902.24	13,147,498,407.19	3,286,874,601.80
以公允价值计量的交易性金融资产			49,434,019.28	12,358,504.82
股份支付	75,765,151.40	18,941,287.85	56,781,718.47	14,195,429.62
预提费用	1,182,311.56	295,577.89	47,293,411.56	11,823,352.89
可抵扣亏损	5,447,489,786.80	1,361,872,446.70	4,256,948,427.12	1,064,237,106.78
其他公允价值变动	1,701,874.24	425,468.56	1,892,774.24	473,193.56
合计	16,376,240,045.92	4,094,060,011.48	18,239,424,088.48	4,559,856,022.12

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	4,328,666,443.56	1,082,166,610.89	4,370,796,576.63	1,092,699,144.16
使用权资产	6,672,174,169.60	1,668,043,542.40	8,768,390,702.09	2,192,097,675.52
投资性房地产的公允价值变动	3,393,244,307.36	848,311,076.84	4,818,100,532.15	1,204,525,133.04
投资性房地产折旧差异	3,843,773,464.76	960,943,366.19	3,347,024,863.06	836,756,215.76
租赁合同收入直线法摊销差异	105,353,901.72	26,338,475.43	95,905,159.03	23,976,289.76
其他	9,228,002.68	2,307,000.67	2,167,755.76	541,938.94

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合计	18,352,440,289.68	4,588,110,072.42	21,402,385,588.72	5,350,596,397.18

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,964,716,214.94	2,129,343,796.54	2,728,707,258.21	1,831,148,763.96
递延所得税负债	1,964,716,214.94	2,623,393,857.48	2,728,707,258.21	2,621,889,138.97

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	203,497,740.85	376,209,379.19
可抵扣亏损	778,095,288.38	963,122,120.20
合计	981,593,029.23	1,339,331,499.39

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025		55,012,403.10	
2026	29,748,818.12	191,646,068.19	
2027	106,477,659.04	339,575,729.75	
2028	106,022,996.45	279,478,459.38	
2029	66,662,546.48	97,409,459.78	
2030	469,183,268.29		
合计	778,095,288.38	963,122,120.20	

(二十五) 其他非流动资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
预付租金	919,861,689.73		919,861,689.73	868,599,361.10
预付土地使用权款				725,000,000.00
预付物业收购款	298,212,250.00	4,500,000.00	293,712,250.00	4,500,000.00
待抵扣进项税	420,846,279.72		420,846,279.72	399,409,618.48
其他	500,000.00		500,000.00	500,000.00
合计	1,639,420,219.45	4,500,000.00	1,634,920,219.45	2,294,571,229.58

其他说明：

(1) 预付租金：主要为本集团预付物业方的租金及下属子公司郑州居然之家欧凯龙购物中心有限公司（以下简称“郑州欧凯龙”）对其经营租赁权采用估值技术确认的预付租金。本集团于2018年8月取得郑州欧凯龙的控制权。郑州欧凯龙根据其与河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》，取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权，即郑州欧凯龙在承担物业建设相关成本的基础上，能以显著低于市场租金的价格长期租赁该物业，租赁期截至2041年11月止。本集团于购买日对该经营租赁权采用估值技术进行确认，以租赁期内市场租金扣除租赁期内需支付的相关费用的现值，确认为预付租金，金额为1,263,023,225.18元。于2025年12月31日，该预付租金余额为919,861,689.73元（2024年12月31日：868,599,361.10元）。

(2) 预付土地使用权款：2018年度，本集团下属子公司商业物业委托乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司进行物业的代建，向其支付相关土

地购买款。2025 年度，商业物业与乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司签署《合作终止协议》，约定代建合作终止，标的物业按现状交付，项目已变更至乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司。基于此进展，本集团将原在“其他非流动资产”中核算的该笔款项，转入“无形资产”及“在建工程”科目。

(3) 预付物业收购款：主要为本集团与湖北省实验幼儿师范学校 2013 年签订转让产权交易合同，作价 300,500,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 293,712,250.00 元（2024 年 12 月 31 日：273,562,250.00 元）。由于教职工宿舍搬迁工作尚未完成，故本集团未支付合同尾款，本集团正在与政府沟通解决方案。

(二十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	97,096,400.42	97,096,400.42	定期存款、司法冻结等	定期存款、司法冻结等
投资性房地产	13,560,596,759.42	13,560,596,759.42	抵押	借款
固定资产	148,366,696.68	96,261,331.06	抵押	借款
合计	13,806,059,856.52	13,753,954,490.90		

(二十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,181,692,975.45	
信用借款	184,488,779.35	1,882,615,616.13
合计	1,366,181,754.80	1,882,615,616.13

截至 2025 年 12 月 31 日，银行短期借款 50,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 625,102,400.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.15%，借款到期日为 2026 年 3 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 200,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,699,185,900.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.5%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 9 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 434,385,160.78 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 324,934,500.00 元的投资性房地产做抵押，属于供应链合同借款，与哈尔滨信源、吉林太阳城共同安排。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 110,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 85,905,787.88 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 12 月 29 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 90,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 25,807,803.01 元的固定资产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 6 月 1 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 181,329,628.64 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,476,205,200.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 2.8%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 9 月 11 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 80,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 463,185,600.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.1%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 4 月 16 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 30,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 70,453,528.05 元的固定资产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.00%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 11 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，涉及供应商融资安排的短期借款为 5,978,186.03 元。

2、 公司无已逾期未偿还的短期借款

(二十八) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	20,000,000.00	262,188,151.27
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		29,689,468.15
合计	20,000,000.00	291,877,619.42

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在已到期未支付的应付票据（2024 年 12 月 31 日：无）。

(二十九) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付商品采购款	403,282,832.04	480,050,492.01
应付装修工程款	116,318,652.32	96,631,783.10
应付材料款	51,180,692.84	49,397,544.42
其他	2,670,756.50	1,029,221.18
合计	573,452,933.70	627,109,040.71

截至 2025 年 12 月 31 日账龄超过一年的应付账款为 28,628,224.81 元（2024 年 12 月 31 日：20,377,374.29 元），主要为尚未支付的商品采购款和工程款。

2、 公司无账龄超过一年或逾期的重要应付账款

(三十) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	447,084,016.86	346,571,625.29
预收租赁意向金	344,011,649.29	381,842,088.56
合计	791,095,666.15	728,413,713.85

截至 2025 年 12 月 31 日，预收租金中 0.00 元（2024 年 12 月 31 日：20,199,161.69 元）由本集团提供担保。

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收租金以及租赁意向金	255,512,172.64	因租赁期尚未结束，该款项尚未结清
合计	255,512,172.64	

截至 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 255,512,172.64 元（2024 年 12 月 31 日：196,662,642.47 元），因租赁期尚未结束，该款项尚未结清。

(三十一) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收储值卡款	193,222,246.81	217,553,525.95
预收加盟费	89,244,615.19	116,832,923.83
商品销售款	122,873,963.00	79,360,188.50
未使用的奖励积分	40,202,194.85	39,025,644.68
预收工程款	22,553,401.81	10,683,465.65
软件服务费	2,860,898.85	2,749,099.46
合计	470,957,320.51	466,204,848.07

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 169,893,706.16 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入，包括储值卡 50,834,115.49 元，工程款 8,798,183.86 元，商品销售 75,539,596.29 元，奖励积分 1,584,971.83 元，加盟费 31,535,476.70 元，软件服务费 1,601,361.99 元。

2、 账龄超过一年的重要合同负债

无

(三十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	154,380,452.11	1,004,121,062.59	1,043,053,876.20	115,447,638.50
离职后福利-设定提存计划	4,782,098.97	115,973,492.67	115,475,047.09	5,280,544.55
辞退福利	8,471,309.84	53,244,405.12	55,030,479.44	6,685,235.52
合计	167,633,860.92	1,173,338,960.38	1,213,559,402.73	127,413,418.57

2025 年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 53,244,405.12 元（2024 年度：76,133,869.29 元）。

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	151,701,733.61	835,491,439.63	875,186,917.17	112,006,256.07
(2) 职工福利费	182,528.97	22,096,821.79	21,354,665.41	924,685.35
(3) 社会保险费	959,090.43	63,728,901.74	64,135,781.45	552,210.72
其中：医疗保险费	535,867.90	59,747,441.00	59,821,175.17	462,133.73
工伤保险费	47,828.12	3,483,623.71	3,485,705.16	45,746.67
生育保险费	375,394.41	497,837.03	828,901.12	44,330.32
(4) 住房公积金	68,862.73	70,857,384.97	70,488,706.35	437,541.35
(5) 工会经费和职工教育经费	1,461,392.45	4,950,909.35	5,045,239.98	1,367,061.82
(6) 其他短期薪酬	6,843.92	6,995,605.11	6,842,565.84	159,883.19
合计	154,380,452.11	1,004,121,062.59	1,043,053,876.20	115,447,638.50

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	4,519,837.37	112,012,549.23	111,310,550.58	5,221,836.02
失业保险费	262,261.60	3,960,943.44	4,164,496.51	58,708.53
企业年金缴费				
合计	4,782,098.97	115,973,492.67	115,475,047.09	5,280,544.55

(三十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	9,881,224.72	143,887,290.75
增值税	44,410,496.62	64,582,122.91
房产税	20,506,712.57	10,489,856.97
其他	10,096,868.76	20,338,335.47
合计	84,895,302.67	239,297,606.10

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	2,257,596,404.31	2,814,182,359.17
合计	2,257,596,404.31	2,814,182,359.17

其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
代收商家货款、服务费	895,217,137.81	1,226,730,944.90
应付工程款	632,300,522.65	943,897,905.67
应付广告促销活动费	202,189,814.51	206,299,097.14
应退还押金、保证金	155,853,706.02	111,564,683.31
应付水电、物业等杂费	96,409,460.82	52,201,814.76
违约金	31,337,143.83	37,361,234.71
应付居然控股款项	66,305,986.47	27,943,446.39
应付代收储值款	24,952,680.09	25,526,348.57
应付中介机构费	17,852,922.39	15,438,317.20
代收保险费	8,413,758.26	7,814,827.89
其他	126,763,271.46	159,403,738.63
合计	2,257,596,404.31	2,814,182,359.17

于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 401,988,427.23 元（2024 年 12 月 31 日：159,348,466.85 元），主要为押金保证金及应付工程款。

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	919,049,889.39	699,422,732.57
一年内到期的长期应付款	416,378,175.17	467,391,555.26
一年内到期的租赁负债	1,547,163,505.13	1,580,468,614.50

项目	期末余额	上年年末余额
合计	2,882,591,569.69	2,747,282,902.33

(三十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
诉讼赔偿款	61,699,292.48	66,486,945.08
待转销项税额	49,530,375.75	47,698,156.34
预提“三供一业”移交费	8,069,413.88	8,069,413.88
合计	119,299,082.11	122,254,515.30

(三十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	2,330,522,448.08	2,767,259,240.00
信用借款	29,705,722.45	323,038,011.63
合计	2,360,228,170.53	3,090,297,251.63

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 454,950,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：529,970,000.00 元）系由本集团账面价值约为 1,621,854,851.80 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率下浮 0.10%，每年贷款发放日的对应日进行调整。借款到期日为 2030 年 3 月 19 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 160,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：210,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 463,185,600.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 5.39%。借款到期日为 2027 年 9 月 14 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 798,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：997,500,000.00 元）系由本集团账面价值约为 2,653,429,543.27 元的投资性房地产做抵押，同时以子公司哈尔滨信源商业管理有限公司 100%股权和吉林太阳城物业管理有限公司 100%股权做质押，利息每季度支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率下浮 0.25%，每年贷款发放日的对应日进行调整。借款到期日为 2027 年 2 月 19 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 51,750,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：92,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 392,201,733.51 元的投资性房地产做抵押，利息每月支付一次，利率为 4.75%。借款到期日为 2027 年 3 月 2 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 925,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：1,075,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 2,319,084,742.95 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率上浮 0.1%，每年 1 月 1 日进行调整。借款到期日为 2030 年 6 月 5 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 100,880,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 625,102,400.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率上浮 0.25%，执行利率 4.65%。借款到期日为 2027 年 4 月 27 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 184,560,232.48 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 981,382,000.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.5%。借款到期日为 2028 年 3 月 14 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 377,559,240.00 元（2024 年 12 月 31 日：444,910,440.00 元）系由本集团账面价值约为 1,899,506,500.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，年利率为 4.35%-5.67%。其中部分借款到期日为 2033 年 12 月 26 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 154,350,381.18 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,699,185,900.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，年利率为 4.2%。其中部分借款到期日为 2027 年 6 月 27 日及之前。

(三十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	10,336,699,088.25	13,432,419,472.61
减：一年内到期的非流动负债	1,547,163,505.13	1,580,468,614.50
合计	8,789,535,583.12	11,851,950,858.11

(三十九) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付合同保证金及质保金	922,909,895.67	1,058,735,482.71
应付承诺分红款	461,599,905.86	327,099,905.86
应付售后回租融资款	107,441,517.37	133,610,855.94
其他	2,649,562.55	2,649,562.55
小计	1,494,600,881.45	1,522,095,807.06
减：一年内到期的长期应付款	416,378,175.17	467,391,555.26
合计	1,078,222,706.28	1,054,704,251.80

其他说明：应付承诺分红款包括：

- (1) 根据本集团的子公司武汉中商鹏程销品茂管理有限公司(以下简称“销品茂”)的经营发展需要，本公司及武汉团结集团作为销品茂的股东，与本集团全资子公司武汉中商及销品茂签署《承包经营协议》，将销品茂整体发包给武汉中商承包经营，承包经营期限为十五年零四个月。在承包期内，销品茂应按照《承包经营协议》约定每年向武汉团结集团分配固定金额的经营性利润，实际可分配利润低于协议约定的应分配经营性利润的，武汉中商负责补足差额。因此，将该固定金额的利润分配确认为长期应付款，对应减少少数股东权益。截至 2025 年末，应付武汉团结集团承诺分红款余额 301,599,905.86 元（2024 年末：余额 327,099,905.86 元）。
- (2) 根据本集团的经营发展需要，本集团与北京东方家园家居建材城有限公司（以下简称“东方家园”）签署《项目合作经营协议》，双方成立合资公司北京居然东方商业管理有限公司，合作期限与东方家园租赁物业期限一致，即至 2031 年 6 月 30 日止，若东方家园租赁物业到期后续租，则继续合作经营。在经营期内，本集团应按照《项目合作经营协议》约定将合资公司利润优先分配给东方家园，实际可分配利润低于协议约定的应分配经营性利润的，本集团负责补足差额。因此，将该最低金额的利润分配确认为长期应付款，对应减少资本公积。截至 2025 年末，应付东方家园承诺分红款余额 160,000,000.00 元（2024 年末：余额 0.00 元）。

(四十) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	4,000,000.00		4,000,000.00		
合计	4,000,000.00		4,000,000.00		

(四十一) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
农改超项目补贴	417,772.41		417,772.41		
以工代训补贴	1,937,625.99	3,204.35	1,712,458.90	228,371.44	
其他补贴	2,167,393.66		467,393.66	1,700,000.00	
合计	4,522,792.06	3,204.35	2,597,624.97	1,928,371.44	

(四十二) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	6,251,840,127.00				-24,791,313.00	-24,791,313.00	6,227,048,814.00

其他说明：本期减少-24,791,313.00 股详见附注“五、（四十四）库存股”。

(四十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	10,790,902,625.05		225,187,152.45	10,565,715,472.60
其他资本公积	-2,033,612,268.79		3,843,176.81	-2,037,455,445.60
合计	8,757,290,356.26		229,030,329.26	8,528,260,027.00

其他说明：资本溢价（股本溢价）本期减少主要为承诺分红及注销股份的影响，参见附注“五、（三十九）长期应付款”其他说明（2）及附注“五、（四十四）库存股”。

其他资本公积本期减少为详见附注“十四、股份支付”。

(四十四) 库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	289,853,244.69		89,720,818.33	200,132,426.36
合计	289,853,244.69		89,720,818.33	200,132,426.36

其他说明：本集团于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日分别召开公司第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议以及 2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案（第四期）的议案》，同意公司使用自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司部分 A 股社会公众股份（以下简称“本次回购股份”），本次回购股份将全部予以注销并减少公司注册资本。截至 2024 年 12 月 31 日，集团本次回购股份方案实施完毕。集团于 2024 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 31 日期间，通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 24,791,313 股，约占当时公司总股本 6,251,840,127 股的 0.40%，最高成交价为 4.14 元/股，最低成交价为 3.21 元/股，成交均价为 3.62 元/股，成交总金额为人民币 89,702,877.73 元（不含交易费用）。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，本集团本次回购股份注销事宜已于 2025 年 1 月 10 日办理完成。

(四十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	310,452,624.63	-85,787.62			-60,051.33	-25,736.29	310,392,573.30
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	减：其他综合 收益当期转入 留存收益	
其他债权投资公允价值 变动								
金融资产重分类计入其 他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值 准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-50,434.79	-85,787.62			-60,051.33	-25,736.29	-110,486.12	
投资性房地产转换日公允 价值高于账面价值的金额	310,503,059.42						310,503,059.42	
其他综合收益合计	310,452,624.63	-85,787.62			-60,051.33	-25,736.29	310,392,573.30	

(四十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	390,482,589.35			390,482,589.35
合计	390,482,589.35			390,482,589.35

(四十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-998,975,336.52	769,372,444.98
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		388,683,618.87
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,795,833,326.18	4,794,808,662.70

(四十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,927,117,671.19	8,858,114,723.84	12,559,339,554.68	9,367,659,905.39
其他业务	216,825,693.66	40,911,345.77	406,573,654.55	51,755,059.57
合计	11,143,943,364.85	8,899,026,069.61	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96

营业收入明细：

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
租赁及其管理业务	4,164,240,783.71	2,772,698,073.03	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34
商品销售	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58
加盟管理业务	270,079,337.69	69,574,980.76	432,506,701.68	94,052,811.57
装修	190,871,564.14	166,323,999.44	263,364,720.06	163,735,755.90
贷款保理利息收入	15,936,653.00	107,430.19	32,936,508.69	226,164.33
其他业务-其他	200,889,040.66	40,803,915.58	373,637,145.86	51,528,895.24
合计	11,143,943,364.85	8,899,026,069.61	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96

2、营业收入、营业成本的分解信息

类别	本期金额						合计
	租赁及其管理业务	商品销售	加盟管理业务	装修	贷款保理利息收入	其他业务-其他	
按商品转让时间分类：							
在某一时点确认		6,301,925,985.65				37,974,088.96	6,339,900,074.61
在某一时段内确认	4,164,240,783.71		270,079,337.69	190,871,564.14	15,936,653.00	162,914,951.70	4,804,043,290.24
合计	4,164,240,783.71	6,301,925,985.65	270,079,337.69	190,871,564.14	15,936,653.00	200,889,040.66	11,143,943,364.85

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	104,640,684.71	102,310,588.04
城市维护建设税	14,020,373.60	18,198,447.76
印花税	11,827,774.74	11,779,557.30
土地使用税	9,497,604.08	9,029,553.08
教育费附加	10,571,174.06	13,608,816.57
消费税	2,674,088.51	3,675,494.93
其他	1,038,831.75	1,817,413.11
合计	154,270,531.45	160,419,870.79

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告促销费	444,995,968.39	603,045,546.70
职工薪酬费用	298,877,866.08	351,020,359.34
能源及维修费用	80,887,571.13	86,842,852.00
折旧费和摊销费用	55,846,036.98	54,230,252.98
租金	25,316,137.93	30,060,999.71
售后服务费	8,498,968.39	5,645,084.75
其他	88,783,055.42	106,840,793.18
合计	1,003,205,604.32	1,237,685,888.66

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬费用	123,183,652.68	141,533,946.60
折旧费和摊销费用	165,435,027.53	173,653,572.76
中介服务费	43,454,382.92	51,424,743.56
开办费	13,883,873.37	20,978,847.71
办公费	7,857,099.70	10,395,823.10

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	14,613,213.28	19,843,499.95
系统维护费	11,876,859.46	10,528,437.83
租金	19,721,719.31	16,887,695.71
差旅费	5,415,086.27	7,950,569.42
财产保险费	11,977,348.10	17,341,118.91
其他	23,286,946.50	24,986,300.09
合计	440,705,209.12	495,524,555.64

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
直接人工	28,411,747.86	52,019,125.82
合计	28,411,747.86	52,019,125.82

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	713,986,310.98	942,050,492.65
其中：租赁负债利息费用	487,208,304.09	703,638,127.67
减：利息收入	5,186,184.05	21,736,844.47
手续费	18,103,635.52	16,930,446.97
其他	13,762,203.27	27,181,011.77
合计	740,665,965.72	964,425,106.92

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
代扣代缴个人所得税手续费返还	633,172.67	619,846.03
政府补助	7,610,902.06	10,299,004.21
合计	8,244,074.73	10,918,850.24

(五十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	14,111,720.71	9,572,479.86
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		253,641.32
权益法核算的长期股权投资收益	-30,309,107.88	-24,378,118.82
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	1,511,424.00	1,511,424.00
处置非流动性金融资产产生的投资收益		-42,762,325.85
其他	12,271,546.95	2,151,351.31
合计	-2,414,416.22	-53,651,548.18

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,508,467,524.75	109,117,597.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-基金		6,286,251.53
-未上市公司股权投资	190,900.00	-2,823,500.00
-非保本浮动收益银行理财产品		-7,165.73
合计	-1,508,276,624.75	112,573,183.39

(五十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	100,416,080.59	132,391,283.69
应收保理融资款坏账损失	1,367,539.50	2,686,761.75
其他应收款坏账损失	45,004,413.80	3,271,192.65
发放贷款及垫款减值损失	1,751,928.90	10,542,532.39
长期应收款减值损失	-114,236,352.05	520,661.07
合计	34,303,610.74	149,412,431.55

(五十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	1,757,515.06	
合同资产减值损失	2,553,854.01	-397,099.67
长期股权投资减值损失	1,470,000.00	
商誉减值损失	34,730,765.69	131,913,104.12
合计	40,512,134.76	131,516,004.45

(五十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产及使用权资产处置利得	656,566,060.74	899,707,937.21	-6,587,084.64
无形资产处置利得/损失		-12,340,897.97	
长期待摊费用处置损失/(利得)	-61,693,897.68	-22,012,468.22	-2,570,605.17
其他		-20,616,172.25	
合计	594,872,163.06	844,738,398.77	-9,157,689.81

其他说明：本集团的主营业务为卖场租赁及加盟，新开卖场、因经营不佳而决定终止卖场、转为加盟卖场或租赁变更为可变租金模式，均是本集团日常经营过程中所做出的正常经营活动决策，是日常运营的商业结果，因此本集团将终止卖场产生的对损益影响计入经常性损益。本集团 2025 年度关闭相关门店、由直营卖场转为加盟卖场或变更与甲方租金的支付模式，相应终止确认了使用权资产、租赁负债和长期待摊费用，共计产生利得 847,867,111.02 元（2024 年度：883,076,254.12 元），主要源于相关使用权资产在前期采用直线法摊销，而租赁负债采用摊余成本法计量的影响。

(六十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	5,330,625.34	1,146,101.32	5,330,625.34
应收赔偿款	17,914,527.73	5,598,053.52	17,914,527.73

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	4,839,284.84	7,933,684.59	4,839,284.84
合计	28,084,437.91	14,677,839.43	28,084,437.91

(六十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿支出	45,945,953.00	35,150,900.00	45,945,953.00
预计诉讼赔偿支出	55,251,158.83	17,802,823.25	55,251,158.83
对外捐赠	100,172.02	335,431.21	100,172.02
资产报废、毁损损失	2,448,169.64	3,358,268.22	2,448,169.64
无法收回款项	7,782,223.69	344,464.24	7,782,223.69
其他	9,697,524.16	8,225,819.01	9,697,524.16
合计	121,225,201.34	65,217,705.93	121,225,201.34

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	119,602,981.46	298,002,270.22
递延所得税费用	-296,690,314.07	86,346,587.54
合计	-177,087,332.61	384,348,857.76

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-1,197,873,075.34
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-299,468,268.84
子公司适用不同税率的影响	-7,595,137.02
调整以前期间所得税的影响	126,849.78
非应税收入的影响	7,199,420.97

项目	本期金额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,341,547.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,987,562.02
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	117,295,817.07
所得税费用	-177,087,332.61

(六十三) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-998,975,336.52	769,372,444.98
本公司发行在外普通股的加权平均数	6,025,137,497.08	6,226,397,240.67
基本每股收益	-0.17	0.12
其中：持续经营基本每股收益	-0.17	0.12
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-998,975,336.52	769,372,444.98
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	6,025,137,497.08	6,226,397,240.67
稀释每股收益	-0.17	0.12
其中：持续经营稀释每股收益	-0.17	0.12
终止经营稀释每股收益		

(六十四) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用、研发费用和财务费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
货物采购成本	5,757,030,153.02	5,835,980,950.88
职工薪酬费用	1,138,928,813.33	1,359,080,933.53
折旧费和摊销费用	1,811,531,194.86	2,181,974,284.02
广告促销费	447,800,316.02	607,444,131.61
能源及维修费	451,737,725.96	478,653,193.87
装修施工成本	159,221,114.89	147,972,119.26
商场场地租赁费	259,094,801.16	175,199,177.21
办公及行政费用	87,640,702.57	95,702,246.07
财产保险费	11,977,348.10	17,341,118.91
中介服务费	51,479,902.30	51,424,743.56
股份支付费用	-3,843,176.81	22,826,609.74
其他	198,749,735.51	231,045,026.42
合计	10,371,348,630.91	11,204,644,535.08

(六十五) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到票据保证金	262,116,822.94	
法院冻结资金解冻	134,389,440.54	
收到政府补助款	5,649,656.54	9,746,554.99
银行存款利息收入	5,186,184.05	21,736,844.47
其他	27,592,513.57	14,677,839.43
合计	434,934,617.64	46,161,238.89

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
广告促销费	474,897,859.60	609,611,775.56
能源及维修费	80,887,571.13	91,307,723.10
办公及行政费	7,857,099.70	31,374,670.81

项目	本期金额	上期金额
中介服务费	44,194,250.39	70,717,248.90
百货超市租金	25,316,137.93	46,948,695.42
仓储运输费	19,721,719.31	23,114,354.32
业务招待费	14,613,213.28	19,843,499.95
财产保险费	11,378,417.73	7,950,569.42
技术服务费	11,876,859.46	10,528,437.83
手续费	31,865,838.79	16,930,446.97
代收代付货款净额	201,623,205.83	129,044,708.75
押金保证金	92,559,664.56	196,194,653.44
违约赔偿金	111,221,202.71	48,953,723.25
其他	254,345,238.86	193,212,100.30
合计	1,382,358,279.28	1,495,732,608.02

其他说明：本集团为商户提供“统一收银”服务，在商户完成产品销售时先代商户收取货款，并按约定与商户结算并返款，该资金往来在其他应付款核算。于 2025 年度，实际代付商户货款的净额为 201,623,205.83 元（2024 年度代付：129,044,708.75 元），其他应付款的净增加或减少额，列示于现金流量表“代收代付货款净额”项下。

2、与投资活动有关的现金

（1）收到的其他与投资活动有关的现金

无

（2）支付的其他与投资活动有关的现金

无

（3）收到的重要投资活动有关的现金

无

（4）支付的重要投资活动有关的现金

无

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款保证金解冻	55,994,633.64	
收回股权转让款项	64,918,864.55	10,354,860.76
收到售后回租融资款		140,000,000.00
收到股权处置款		47,761,736.67
合计	120,913,498.19	198,116,597.43

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债支付的金额	1,505,167,232.86	2,132,183,578.71
支付回购库存股款项		139,731,029.10
购买少数股东股权	5,229,996.59	38,913,180.00
支付借款保证金		18,901,876.07
偿还售后回租融资款本金	25,428,024.06	6,389,144.06
支付售后回租融资保证金		4,200,000.00
合计	1,535,825,253.51	2,340,318,807.94

其他说明：2025 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 1,583,510,199.46 元（2024 年度：2,283,211,116.19 元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款(含一年內到期)	5,672,335,600.33	2,085,182,099.00	207,468,028.07	3,250,048,379.25	69,477,533.42	4,645,459,814.73
租赁负债(含一年內到期)	13,432,419,472.61		721,954,456.79	1,505,167,232.86	2,312,507,608.29	10,336,699,088.25
售后回租融资款(含一年內到期)	133,610,855.94			26,169,338.57		107,441,517.37
合计	19,238,365,928.88	2,085,182,099.00	929,422,484.86	4,781,384,950.68	2,381,985,141.71	15,089,600,420.35

(六十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,020,785,742.73	835,185,420.40
加：信用减值损失	34,303,610.74	149,412,431.55
资产减值损失	40,512,134.76	131,516,004.45
固定资产折旧	180,364,827.84	187,720,756.60
生产性生物资产折旧		
股份支付费用	-3,843,176.81	22,826,609.74
使用权资产折旧	1,248,841,865.54	1,580,914,854.03
无形资产摊销	95,664,386.00	72,542,311.83
长期待摊费用摊销	311,766,487.71	340,796,361.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	-594,872,163.06	-841,380,130.48
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,448,169.64	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	1,508,276,624.75	-112,573,183.39
财务费用（收益以“－”号填列）	713,986,310.98	945,828,280.39
投资损失（收益以“－”号填列）	2,414,416.22	53,651,548.18
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-298,195,032.58	31,227,915.91
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,504,718.51	55,118,671.63
存货的减少（增加以“－”号填列）	-70,528,414.55	-102,301,315.99
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	655,131,832.45	-118,119,026.60
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-776,473,573.41	-612,740,518.57
其他	-72,698,989.88	15,085,498.38
经营活动产生的现金流量净额	1,957,818,292.12	2,634,712,489.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
使用权资产不涉及现金收支的变动	-1,516,587,415.94	-1,536,534,452.76
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	883,148,458.75	2,181,162,545.04

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,298,014,086.29	-925,772,970.91

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

无

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

无

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	883,148,458.75	2,181,162,545.04
其中：库存现金	1,578,260.42	2,881,475.83
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	881,570,198.33	2,178,281,069.21
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	883,148,458.75	2,181,162,545.04
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

(六十七) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			16,445,831.47

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	1,647,743.31	7.0288	11,581,658.18
澳门元	2,174,900.69	0.8763	1,905,800.23
港元	227,733.13	0.9032	205,693.12
新加坡元	20,640.98	5.4586	112,670.85
吉林特	1,524,316.28	1.7319	2,640,009.09

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	54,067,011.57	81,641,106.57
其他	4,353,167.13	2,858,735.71
合计	58,420,178.70	84,499,842.28
其中：费用化研发支出	28,411,747.86	52,019,125.82
资本化研发支出	30,008,430.84	32,480,716.46

(二) 开发支出

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	确认为无形资产	计入当期损益金额	
软件费用	49,083,071.69	30,008,430.84	18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83
小计	49,083,071.69	30,008,430.84	18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83
减：减值准备					
合计	49,083,071.69	30,008,430.84	18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在非同一控制下的企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在同一控制下的企业合并。

(三) 反向购买

无

(四) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

2025 年，本集团不存在处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团注销了北京居然之家智能科技有限公司下属的 2 家子公司、北京居然之家金源家居建材市场有限公司下属的 2 家子公司、西安居然之家家居建材有限公司下属的 1 家子公司、合肥居然之家购物中心有限公司下属的 1 家子公司、武汉居然之家家居市场有限公司下属的 1 家子公司和 1 家分公司、黑龙江居然之家装饰工程有限公司下属的 1 家分公司、北京洞窝数字科技有限公司下属的 2 家子公司。

2、 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的补充信息

2025 年，本集团不存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

(五) 其他原因的合并范围变动

2025 年度, 本集团新设了西安居然之家光明商业管理有限公司、北京居然智家汽车销售服务有限公司、北京居然智慧家陆空智联科技有限公司、北京居然与之同行科技有限公司等 44 家子公司。

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

本年本公司的主要子公司均纳入合并范围。对本集团的业绩、资产及负债有重要影响的主要子公司之具体情况如下:

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京居然之家家居连锁有限公司	12,755.10	北京	北京	投资管理	100.00		重大资产重组
北京居然之家家居建材市场有限公司	2,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00	同一控制下企业合并
北京居然之家商业物业有限公司	10,000.00	北京	北京	自有物业租赁		100.00	同一控制下企业合并
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	500.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00	设立
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	500.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00	设立
太原居然之家河西家居有限公司	1,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00	设立
青岛居然之家购物中心有限公司	1,000.00	青岛	青岛	经营家居卖场		100.00	同一控制下企业合并
北京居然之家运乔商业管理有限公司	2,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00	设立
天津居然之家家居建材有限公司	2,000.00	天津	天津	经营家居卖场		100.00	设立
广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	5,000.00	广州	广州	经营家居卖场		100.00	设立

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京居然之家智能科技有限公司	50,000.00	北京	北京	批发零售		100.00	同一控制下企业合并
北京居然之家枣园路购物中心有限公司	3,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00	设立
北京睿鸿商业管理有限公司	100.00	北京	北京	自有物业租赁		100.00	收购
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	10,000.00	郑州	郑州	经营家居卖场		60.00	收购
北京居然之家小额贷款有限责任公司	35,000.00	北京	北京	小额贷款业务		100.00	同一控制下企业合并
天津居然之家商业保理有限公司	30,000.00	天津	天津	保理业务		100.00	同一控制下企业合并
北京洞窝数字科技有限公司	12,300.00	北京	北京	软件技术开发	100.00		设立
北京居然乐屋装饰有限公司	2,000.00	北京	北京	装饰设计		100.00	设立
武汉中商超市连锁有限公司	7,250.00	湖北	武汉	批发零售		100.00	重大资产重组
太原居然之家家居有限公司	5,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00	设立

2、重要的非全资子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司，列示如下：

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	2,324,097.42		41,407,623.78

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	40.00%	-16,894,717.37	10,248,040.52	329,325,206.40
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	-38,254,317.90		89,180,260.52

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	374,156,313.57	34,208,117.41	408,364,430.98	281,043,853.72		281,043,853.72
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	262,672,598.75	1,150,048,300.06	1,412,720,898.81	59,378,067.53	508,025,791.46	567,403,858.99
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	151,374,905.13	1,061,096,142.58	1,212,471,047.71	670,611,390.20	316,481,436.47	987,092,826.67

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	385,546,985.18	26,135,103.27	411,682,088.45	302,998,529.77	28,921,259.99	331,919,789.76
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	274,603,350.93	1,235,863,671.57	1,510,467,022.50	84,665,696.08	534,631,415.69	619,297,111.77
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	66,021,299.17	2,201,325,751.92	2,267,347,051.09	661,073,567.42	1,346,202,915.47	2,007,276,482.89

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下（续）：

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	65,801,846.95	4,743,055.95	4,743,055.95	16,642,887.09	94,704,762.28	106,563,099.92	106,563,099.92	-11,318,807.12
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	75,978,862.18	-42,236,793.42	-42,236,793.42	2,680,580.83	98,283,634.53	-46,685,177.68	-46,685,177.68	28,987,303.45
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	144,967,516.69	-78,070,036.54	-78,070,036.54	128,956,669.40	122,223,988.46	17,300,607.74	17,300,607.74	-291.99

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

无

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
居然设计家(北京)科技有限公司	北京	北京	技术服务、技术开发、技术咨询		52.86	权益法	否

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：本公司子公司北京洞窝数字科技有限公司（以下简称北京洞窝）持有居然设计家（北京）科技有限公司（以下简称居然设计家）52.86%股权，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称阿里公司）持有居然设计家 47.14%股权。根据居然设计家公司章程，居然设计家董事会共 5 人，其中北京洞窝提名 3 人，阿里公司提名 2 人；居然设计家重要经营管理决策必须得到董事会 4/5 通过，故双方共同控制。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：不存在这种情况

2、 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	居然设计家（北京）科技 有限公司	居然设计家（北京）科技有 限公司
对合营企业权益投资的账面价值	586,352,261.08	616,091,860.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-29,739,598.93	-20,141,923.94
—其他综合收益		
—综合收益总额	-29,739,598.93	-20,141,923.94

3、 重要联营企业的主要财务信息

无

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
投资账面价值合计	113,088,522.85	155,558,902.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-569,508.95	-4,236,194.88
—其他综合收益		
—综合收益总额	-569,508.95	-4,236,194.88

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期 累计损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认 的损失
北京汉居文化传媒有限公司		-1,322,933.07	-1,322,933.07

7、 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

8、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团无与合营企业投资相关的或有负债。

(四) 重要的共同经营

无

九、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（主要为利率风险）。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

1、 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款、长期应收款、财务担保合同及其他应收款等。

本集团货币资金主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款、长期应收款、财务担保合同及其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

此外，财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用等级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

2、 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时，持续监控是否符合借款协议的规定，并综合考虑利率水平、借款期限、增信措施等融资条件，筛选不同的金融机构以获得提供足够备用资金的承诺，同时考虑开展不同类型的供应商融资安排，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下，其中，与本集团供应商融资安排相关的短期借款和应付账款的到期日信息详见附注十二、供应商融资安排。本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						未折现合同金额合计	账面价值
	即时 偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上			
短期借款		1,386,949,497.06					1,386,949,497.06	1,366,181,754.80
应付票据		20,000,000.00					20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款		573,452,933.70					573,452,933.70	573,452,933.70
其他应付款		2,257,596,404.31					2,257,596,404.31	2,257,596,404.31
其他流动负债		69,768,706.36					69,768,706.36	69,768,706.36
长期借款(含一年内到期部分)		1,020,491,647.53	1,044,972,817.83	1,349,175,888.87			3,532,923,485.12	3,279,278,059.92
租赁负债(含一年内到期部分)		1,952,398,329.53	1,770,874,189.74	4,170,388,618.19			12,613,899,427.30	10,336,699,088.25
长期应付款(含一年内到期部分)		436,044,871.14	724,961,330.83	226,933,570.97			1,656,002,272.94	1,494,600,881.45
合计		7,716,702,389.63	3,540,808,338.40	5,746,498,078.03			22,110,592,726.79	19,397,577,828.79

项目	上年年末余额						未折现合同金额合计	账面价值
	即时偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上			
短期借款		1,916,895,003.49					1,916,895,003.49	1,882,615,616.13
应付票据		291,877,619.42					291,877,619.42	291,877,619.42
应付账款		627,109,040.71					627,109,040.71	627,109,040.71
其他应付款		2,814,182,359.17					2,814,182,359.17	2,814,182,359.17
其他流动负债		74,556,358.96					74,556,358.96	74,556,358.96
长期借款(含一年内到期部分)		842,273,403.63	960,115,060.63	1,976,984,156.66	425,772,004.16		4,205,144,625.08	3,789,719,984.20
租赁负债(含一年内到期部分)		2,183,501,913.10	2,005,610,643.97	5,637,063,695.26	7,345,154,298.53		17,171,330,550.86	13,432,419,472.61
长期应付款(含一年内到期部分)		473,532,835.44	716,955,799.75	196,935,147.21	284,812,500.00		1,672,236,282.40	1,522,095,807.06
合计		9,223,928,533.92	3,682,681,504.35	7,810,982,999.13	8,055,738,802.69		28,773,331,840.09	24,434,576,258.26

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险主要产生于长期借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2025年12月31日，本集团浮动利率的长期带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额为2,168,627,789.35元（2024年12月31日：2,695,996,870.45元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2025年度及2024年度，本集团并无利率互换安排。

于2025年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约10,802,089.14元（2024年12月31日：约10,109,988.26元）。

十、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财及基金				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资			47,761,736.67	47,761,736.67
◆其他非流动金融资产			73,366,924.94	73,366,924.94
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			73,366,924.94	73,366,924.94
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			73,366,924.94	73,366,924.94
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆投资性房地产			22,199,824,421.09	22,199,824,421.09
1.出租用的土地使用权				

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
4.建成物业			22,199,824,421.09	22,199,824,421.09
持续以公允价值计量的资产总额			22,320,953,082.70	22,320,953,082.70
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债				
(3) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
其他权益工具投	47,761,736.67	公允价值的	流动性折价等	—

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
资		最佳估计		
其他非流动金融资产-未上市公司股权	73,366,924.94	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.57 14.00%
投资性房地产-建成物业	22,199,824,421.09	收益法/成本法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日） 2.资本化率 3.空置率 4.土地单价（元） 5.重置全价单价（元） 6.综合成新率	0.57-9.82 6.00%-7.00% 2.00%-42.00% 1,215.00 3,415.00 80.00%

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。本集团分类为第三层次的金融资产为商业银行的理财产品、基金以及未上市公司的股权。所使用的估值模型主要为净值模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括净值、银行每日报价数据等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和重置成本法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率、租金和成新率等。

(三) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售		
◆ 交易性金融资产	68,321,629.07			12,271,545.95				80,593,175.02		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,321,629.07			12,271,545.95				80,593,175.02		
— 债务工具投资										
— 权益工具投资										
— 衍生金融资产										
— 理财及基金	68,321,629.07			12,271,545.95				80,593,175.02		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产										

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额			购买、发行、出售和结算			期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
一债务工具投资											
—其他											
◆应收款项融资											
◆其他债权投资											
◆其他权益工具投资	47,761,736.67									47,761,736.67	
◆其他非流动金融资产	73,176,024.94			190,900.00						73,366,924.94	190,900.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,176,024.94			190,900.00						73,366,924.94	190,900.00
一债务工具投资											
—权益工具投资	73,176,024.94			190,900.00						73,366,924.94	190,900.00
—衍生金融资产											
—其他											
指定为以公允价值											

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动	
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算			
值计量且其变动计入当期损益的金融资产												
—债务工具投资												
—其他												
◆投资性房地产	23,259,818,869.71	415,718,400.00		-1,508,467,524.75	59,363,333.66	26,608,657.53			22,199,824,421.09	-1,508,467,524.75		
—出租的土地使用权												
—出租的建筑物												
—持有并准备增值后转让的土地使用权												
—建成物业	23,259,818,869.71	415,718,400.00		-1,508,467,524.75	59,363,333.66	26,608,657.53			22,199,824,421.09	-1,508,467,524.75		
◆生物资产												
—消耗性生物资产												
—生产性生物资产												

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
合计	23,449,078,260.39	415,718,400.00		-1,496,005,078.80		59,363,333.66		107,201,832.55		22,320,953,082.70	-1,508,276,624.75
其中：与金融资产有关的损益											
与非金融资产有关的损益											

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团的其他股权投资、投资性房地产等资产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务预算部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、长期应收款、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款和长期应付款等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

长期借款和长期应付款、租赁负债以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

十一、 供应商融资安排

本集团就部分原材料供应商的应付款项与中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）、中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）、中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）和招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）等分别开展了不同类型的供应商融资安排，具体情况如下：

涉及供应商融资安排的借款的余额如下：

	期末余额	上年年末余额
短期借款	234,961,998.85	101,143,035.45
其中：供应商已收款	219,240,233.25	59,354,100.00
合计	234,961,998.85	101,143,035.45

其他说明：于 2025 年度，本集团视自身日常营运资金管理需求及融资需求，在原有银行授信额度内，与工商银行、中信银行、中国银行和招商银行等就部分应付货款及应付租金等达成供应商融资安排。未进行上述安排的同类应付货款及应付租金的付款期限通常为收到发票 30 天至 180 天，根据此项安排，本集团的付款期限将延长至供应商接受供应商融资安排一年后，并需相应承担银行利息和手续费。因此，本集团将原应付供应商的应付货款及应付租金重分类至短期借款（详见附注五、（二十七）短期借款）。于 2025 年 12 月 31 日，本集团因上述安排应向银行还款的到期日区间为六个月以内 61,939,850.28 元，六个月到一年 173,022,148.57 元。（于 2024 年 12 月 31 日，本集团因上述安排应向银行还款的到期日区间为六个月以内 66,454,374.70 元，六个月到一年 34,688,660.75 元。）

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京居然之家投资控股集团有限公司	北京市	商务服务业	90,553,345.00	26.47	26.47

本公司最终控制人为：杨芳。因汪林朋先生逝世，其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承获得前述股份，并直接或间接持有北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“居然控股”）94.04%股权，居然控股直接持有公司 1,648,466,346 股股份，占公司总股本的 26.47%，居然控股全资子公司霍尔果斯慧鑫达建材有限公司（以下简称“慧鑫达”）直接持有公司 715,104,702 股股份，占公司总股本的 11.48%。因此，杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份，占公司总股本的 43.93%，公司实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。杨芳女士、居然控股、慧鑫达成为一致行动人。相关股权过户手续尚在办理中。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
居然设计家（北京）科技有限公司	合营企业
北京汉居文化传媒有限公司	合营企业
天津居然智居企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京居然传世文化艺术发展有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然家政物业管理有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家垂直森林置业有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	与本公司同受母公司控制
北京元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制
罗田文斗河农业发展有限公司	与本公司同受母公司控制
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
长春居然之家商业房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	与本公司同受母公司控制
黄冈居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
居然之家金融控股有限公司	与本公司同受母公司控制
北京市居然公益基金会	与本公司同受母公司控制
上海星饰居家居有限公司	母公司联营企业
北京居然之家商业发展有限公司	母公司联营企业
北京凯蒂易居家居有限公司	母公司联营企业
北京蓝色早晨国际家居有限公司	母公司联营企业
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
海口耀莱成龙影城管理有限公司	母公司联营企业
居然设计家(上海)科技有限公司	合营企业子公司
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
汇纳科技股份有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
无锡居然智慧家智能科技有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
武汉合森园企业咨询服务合伙企业(有限合伙)	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
成都盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	其他关联方(a)
杭州天猫校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
支付宝(中国)网络技术有限公司	其他关联方(a)
广州盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
阿里云计算有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫供应链管理有限公司	其他关联方(a)
张家口天猫优品电子商务有限公司	其他关联方(a)
浙江昊超网络科技有限公司	其他关联方(a)
杭州葱蜂校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
浙江心怡供应链管理有限公司	其他关联方(a)
北京建贸新科建材有限公司	其他关联方(b)
金隅融资租赁有限公司	其他关联方(b)
北京金隅商贸有限公司	其他关联方(b)
北京金隅天坛家具股份有限公司	其他关联方(b)
西安金隅天丽商贸有限公司	其他关联方(b)
北京市龙顺成中式家具有限公司	其他关联方(b)
北京天坛装饰工程有限公司	其他关联方(b)
北京市建筑装饰设计工程有限公司	其他关联方(b)
北京建筑材料检验研究院股份有限公司	其他关联方(b)
广州诗尼曼家居股份有限公司	其他关联方

(a)其他关联方为公司重要股东阿里巴巴实际控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制的其他公司。

(b) 其他关联方为公司重要股东北京金隅集团股份有限公司控制的其他公司。

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	1,110,861.02	113,502.22
阿里巴巴及其下属子公司	接受广告、软件开发等服务	24,688,984.21	15,944,084.89
北京金隅及其下属子公司	广告展览、装修费等服务	11,307,570.90	247,212.63
上海星饰家居有限公司	展览服务费		83,541.85
北京汉居文化传媒有限公司	展览服务费	1,429,652.46	1,443,396.23
居然设计家(上海)科技有	广告促销、展览服务费等	3,117,234.45	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
限公司			

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务、商标使用费	6,234,988.32	15,943,503.05
北京金隅及其下属子公司	推广服务、物业、装修等服务	119,323.56	590,456.95
阿里巴巴及其下属子公司	市场推广、销售	38,602,206.39	

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京金隅及其下属子公司	市场门店	26,806,323.59	35,005,066.59
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	35,529,089.03	34,198,752.90
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店		1,478,648.48
无锡居然智慧家智能科技有限公司	市场门店	61,390.57	77,493.24
广州诗尼曼家居股份有限公司	市场门店	382,070.64	
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	951,213.65	100,484.88

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额	上期金额
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物	34,044,511.29	62,497,449.38

4、 售后租回情况

融资方	本金	本年利息	起始日	到期日
金隅融资租赁有限公司	140,000,000.00	4,707,237.67	2024年9月12日	2029年9月12日

其他说明：2024年9月，本集团以居然之家广州家居生活 MALL 及居然之家三亚购物中心为标的资产与金隅融资租赁有限公司签订售后回租合同，其中本金为 140,000,000.00 元，固定利率 3.8%，租赁保证金 4,200,000.00 元。留购价款 1,000.00 元。

5、 股权转让

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
北京居然之家智能科技有限公司	天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	北京居然之家家居连锁有限公司	股权受让		38,913,180.00
武汉中商校园服务管理有限公司	武汉中商超市连锁有限公司	杭州天猫校园技术服务有限公司	股权转让		47,761,736.67
合计					86,674,916.67

6、 其他资金往来

2025 年度，由于平台代发工资等原因导致的居然控股下属子公司为本集团代付员工工资、社会保险和住房公积金款项金额合计为 19,594,599.67 元（2024 年度：22,311,816.82 元）。

2025 年度，北京居然之家网络科技有限公司代居然商户向天猫店铺支付软件使用费 2,786,724.55 元（2024 年度：1,498,980.35 元）。

7、 委托关联方进行建设代管

代建物业土地及建设：

项目	本期金额	上期金额
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司		50,928,406.02

其他说明：北京居然之家商业物业有限公司（以下简称“商业物业”）于 2018 年与

关联方乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司（以下简称“居然沃华”）、黄冈居然之家商业地产有限公司、长春居然之家商业房地产开发有限公司、罗田居然之家商业物业有限公司签订合同，委托其代建家居卖场经营所需商业物业（乌鲁木齐红光山、黄冈、长春、罗田代建项目），商业物业根据合同约定的节点及相关合作条款向该等关联方支付土地款及代建物业建设款等款项。其中，黄冈、长春、罗田代建项目已完工并投入使用，2025年1月商业物业与居然沃华签署《合作终止协议》，终止乌鲁木齐红光山项目代建物业事项，由商业物业规划管理。

8、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
居然智家新零售集团股份有限公司	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司、武汉中商集团有限公司	496,320,000.00	2021/10/16	2036/12/31	否
居然智家新零售集团股份有限公司	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	257,926,440.00	2023/12/26	2033/12/26	否
居然智家新零售集团股份有限公司	北京居然之家玉泉营商业管理有限公司	350,628,162.50	2024/8/30	2033/9/30	否
居然智家新零售集团股份有限公司	北京居然之家洞建工程有限公司	3,699,000.00	2024/9/26	2026/9/28	否
石家庄居然之家市场管理服务股份有限公司	北京居然之家商业物业有限公司	160,000,000.00	2017/9/14	2027/10/16	否
沈阳临奥置业有限公司、沈阳居然企业管理有限公司、沈阳居然之家购物广场有限公司	北京居然之家家居连锁有限公司	454,950,000.00	2020/4/1	2030/3/19	否
哈尔滨信源商业物业管理有限公司、吉林大阳城物业管理有限公司	北京居然之家商业物业有限公司、北京居然之家家居连锁有限公司	798,000,000.00	2021/3/10	2028/2/19	否
北京睿鸿商业管理有限公司	北京居然之家家居连锁有限公司	925,000,000.00	2023/5/29	2030/6/5	否
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然智慧家智能互联科技有限公司	10,000,000.00	2024/4/17	2026/3/28	否
北京居然之家家居连锁有限公司	北京居然之家智能科技有限公司	10,000,000.00	2024/7/4	2026/8/31	否
北京居然之家家居连锁有限公司	北京居然之家洞建工程有限公司	3,496,260.00	2024/7/16	2026/12/30	否
北京居然之家家居连锁有限公司	北京居然智慧家教育科技有限公司、北京居然智慧家艾谱科技有限公司	20,000,000.00	2024/9/20	2026/6/30	否
临汾市广厦源商业管理有限公司、乌鲁木齐	北京居然之家家居连锁有限公司	365,889,861.12	2024/12/19	2028/3/14	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
居然百悦房地产开发有限公司					
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然智慧教育科技有限公司	10,000,000.00	2025/12/22	2026/12/24	否
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然智慧艾谱科技有限公司	10,000,000.00	2025/3/25	2026/3/28	否
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然智慧家智能互联科技有限公司	10,000,000.00	2025/4/15	2026/4/23	否
黄冈居然之家购物中心有限公司	北京居然之家家居连锁有限公司	100,880,000.00	2025/9/9	2026/3/25	否
北京居然之家家居连锁有限公司、黄冈居然之家购物中心有限公司	北京居然之家智能科技有限公司	50,000,000.00	2025/9/9	2026/12/24	否
哈尔滨信源商业管理有限公司、吉林太阳城物业管理有限公司	北京居然之家家居连锁有限公司	704,466,657.11	2025/9/12	2026/12/23	否
北京居然之家家居连锁有限公司	北京居然之家智能科技有限公司	54,401,200.00	2025/9/25	2026/8/31	否
武汉中商超市连锁有限公司	武汉中商集团有限公司	90,000,000.00	2025/11/17	2026/6/11	否
北京居然之家家居连锁有限公司、北京居然之家商业物业有限公司	北京居然之家智能科技有限公司	80,000,000.00	2025/11/19	2026/4/16	否
武汉中江房地产开发有限公司	武汉中商集团有限公司	110,000,000.00	2025/12/26	2026/12/19	否
山西百绎通商业管理有限公司	居然之家新零售集团股份有限公司	51,750,000.00	2022/3/3	2027/3/2	否
长春居然之家企业管理有限公司	居然之家新零售集团股份有限公司	354,350,381.18	2025/9/19	2027/6/27	否
合计		5,481,757,961.91			

9、 关联方资金拆借

无

10、 关联方资产转让、债务重组情况

2025年1月商业物业与居然沃华签署《合作终止协议》，终止乌鲁木齐红光山项目代建物业事项，由商业物业规划管理，详见附注十二、（五）7、委托关联方进行建设代管。并于2025年1月签订《股权转让协议》，将项目公司乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司100%股权以0元对价转让至商业物业。

11、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	21,728,157.28	24,676,191.09

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,968,556.08	12,968,556.08	12,968,556.08	12,968,556.08
	阿里巴巴及其下属子公司	15,560,582.25	183,868.44	11,947,143.09	-
	居然控股及其下属子公司	1,448,895.27	72,632.07	5,149,096.85	106,856.29
	北京居然之家商业发展有限公司	29,352.00	1,478.11		
	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	5,140,677.81	4,701,710.09	5,140,677.84	4,701,710.09
	海口耀莱成龙影城管理有限公司	991,503.00	991,503.00	991,503.00	991,503.00
	北京金隅及其下属子公司	683,442.72	78,500.11	779,359.77	108,615.17
	无锡居然智慧家智能科技有限公司			48.51	-
	北京志腾云飞			18,006,750.00	1,276,678.57

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	投资管理中心 (有限合伙)				
	广州诗尼曼家居股份有限公司	254,997.46	254,997.46		
预付款项					
	阿里巴巴及其 下属子公司	88,942.22		3,494,591.13	
	居然控股及其 下属子公司	1,587,229.65		1,239,930.14	
	居然设计家(上海)科技有限公司	61,320.75			
其他应收款					
	北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,375,114.88	12,375,114.88	12,330,370.95	12,330,370.95
	居然控股及其 下属子公司	1,116,165.12	2,258.91	898,234.55	1,807.98
	阿里巴巴及其 下属子公司	2,923,630.01	16,661.52	260,000.00	113.55
	北京金隅及其 下属子公司	7,930.54	5.84		
合同资产					
	居然控股及其 下属子公司	196,141.14	3,928.31	247,685.16	10,378.01
长期应收款					
	北京金隅及其 下属子公司	4,200,000.00		4,200,000.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	阿里巴巴及其下属子公司	4,909,300.38	3,969,342.84
	居然控股及其下属子公司	2,433,767.24	64,152.36
	北京金隅及其下属子公司	2,739,452.85	45,362.63
其他应付款			
	居然控股及其下属子公司	66,305,986.47	28,537,364.03
	阿里巴巴及其下属子公司	9,261,639.24	11,058,475.89
	北京金隅及其下属子公司	8,589,094.30	10,652,237.98
	汇纳科技股份有限公司	32,400.00	1,180,000.00
	无锡居然智慧家智能科技有限公司	202,286.73	222,973.15
	上海星饰家居有限公司		21,658.96
	北京凯蒂易家居有限公司	11,044.07	
	北京汉居文化传媒有限公司	592,644.39	
	居然设计家（上海）科技有限公司	16,991.16	
预收款项			
	阿里巴巴及其下属子公司	6,970,680.39	7,777,033.93
	北京金隅及其下属子公司	2,855,338.45	1,985,887.38
	居然控股及其下属子公司		435,687.84
	北京凯蒂易家居有限公司	60,035.67	110,466.53
	无锡居然智慧家智能科技有限公司	5,784.20	3,000.06
	北京蓝色早晨国际家居有限公司	1,448.00	1,448.00
	北京居然之家商业发展有限公司	40,000.00	
长期应付款			
	北京金隅及其下属子公司	107,441,517.37	133,610,855.94

(七) 关联方承诺

无

(八) 资金集中管理：无

十三、股份支付

(一) 股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予的各项权益工具		本期行权的各项权益工具		本期解锁的各项权益工具		本期失效的各项权益工具	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
员工持股计划							2,161,545.00	8,840,719.05
合计							2,161,545.00	8,840,719.05

其他说明：根据 2023 年 3 月 7 日召开的股东大会决议通过的《居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）》（“员工持股计划”）及 2023 年 3 月 28 日发布的《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》，公司向不超过 6000 名员工无偿授予 41,011,653 股限制性股票，授予日公允价格为每股 4.09 元，均来自于 2021 年回购的库存股。员工持股计划设定公司层面的各年度销售额增长率目标，且员工需要达到各考核期个人绩效考核指标，方能解锁当期员工持股计划股票。根据员工持股计划，本次员工持股计划存续期为 60 个月，所获标的股票分四期解锁，解锁时点分别为自公司公告最后一笔标的股票过户至本次员工持股计划名下之日（2023 年 3 月 28 日）起满 12 个月、24 个月、36 个月、48 个月，最长锁定期为 48 个月，每期解锁的标的股票比例为 25%。

在本员工持股计划存续期内，因员工持股计划持有人员工与公司解除劳动关系，未解锁的持股计划权益，管理委员会有权予以无偿收回，由管理委员会决定进行再分配或择机出售，再分配后仍有剩余权益的，对应权益归公司所有。

期末发行在外的股份期权或其他权益工具
无

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日市价 - 流动性折价
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日 2023-03-07、锁定期 48 个月、总股数 41,011,653 股
可行权权益工具数量的确定依据	1、按授予日总股数 41,011,653 股为基础 2、估计预计离职率（服务期内） 3、估计公司业绩达标概率 4、估计个人考核不合格比例 5、可行权数量 = 总股数 × (1 - 预计离职率) × 业绩 达标概率 × (1 - 个人不合格率) 6、每期解锁 25%，分别在各资产负债表日重新估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无重大差异
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	75,765,151.40 元

(三) 以现金结算的股份支付情况

无

(四) 股份支付费用

授予对象	本期金额			上期金额		
	以权益结算 的股份支付	以现金 结算的 股份支 付	合计	以权益结算 的股份支付	以现金 结算的 股份支 付	合计
员工持股 计划	-3,843,176.81		-3,843,176.81	22,826,609.74		22,826,609.74
合计	-3,843,176.81		-3,843,176.81	22,826,609.74		22,826,609.74

(五) 股份支付的修改、终止情况

无

十四、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

项目名称	期末余额	上年年末余额
房屋、建筑物及机器设备	523,343,097.44	558,016,357.59
无形资产	37,177,474.43	37,378,659.22
合计	560,520,571.87	595,395,016.81

(二) 或有事项

本集团于日常经营过程中会涉及到一些与租赁物业方之间的纠纷、诉讼或索赔，经咨询相关法律顾问并经管理层谨慎估计这些未决纠纷、诉讼或索赔的结果后，对于很有可能给本集团造成损失的纠纷、诉讼或索赔等，本集团已计提了相应的预计负债，详见附注五、（四十）预计负债。

十五、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2025/12/31
一年以内	1,611,820,976.87
一到二年	486,302,721.43
二到三年	293,537,576.59
三到四年	213,539,230.71
四到五年	117,131,575.92
五年以上	672,859,621.24

(二) 其他事项

1、实控人股权解冻

本集团于 2026 年 4 月 16 日披露“关于公司原实际控制人所持公司股份解除司法冻结的公告”，本集团原实际控制人汪林朋先生（已故）直接持有的 372,049,824 股股

份（占公司总股本 5.97%）已全部解除司法冻结。其中，133,141,975 股（占其持股 35.79%）于 2025 年 8 月 5 日解除冻结，238,907,849 股（占其持股 64.21%）于 2026 年 4 月 15 日解除冻结，解除冻结执行人均为湖北省监察委员会。

2、其他

2026 年 3 月 25 日，本集团就坐落于武昌区解放路 350 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权出让合同，出让价款 110.65 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清；2026 年 4 月 9 日，本集团就坐落于江岸区大智路 28 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权出让合同，出让价款 2,270.17 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清。截至本报告出具日，上述土地的相关权属登记手续正在办理中；

2026 年 4 月 9 日，本集团就坐落于江岸区五福小路 6 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权租赁合同，租金总额 11.27 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清。

十六、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	期末余额	上年年末余额
资产负债率	54.35%	57.80%

十七、其他重要事项

分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

本集团的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 5 个报告分部，分别为：

—租赁及加盟业务分部，主要负责在全国地区提供家居卖场租赁及管理服务、加盟服务

—装修分部，主要负责在全国地区提供装修服务

—商品销售分部，主要负责销售装修用品、百货用品及电子产品

—金融分部，主要负责提供融资、担保、保理服务

—其他分部，主要负责提供其他服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

2、报告分部的财务信息

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他分部	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	4,422,126,207.78	191,508,645.58	6,303,171,782.53	15,947,375.45	211,189,353.51		11,143,943,364.85
二、分部间交易收入	143,077,836.34		884,744.28		104,960,847.72	-248,923,428.34	
三、营业成本	-2,732,607,129.01	-167,428,479.85	-5,678,434,999.63	-450,968.20	-409,633,803.05	89,529,310.13	-8,899,026,069.61
四、利息收入	53,320,101.68	5,163.84	33,867,942.98	49,579.35	7,347,793.11	-89,404,396.91	5,186,184.05
五、利息费用	-748,815,380.82		-56,643,131.05		-217,626.31	91,689,827.20	-713,986,310.98
六、对联营和合营企业的投资收益					-30,309,107.88		-30,309,107.88
七、信用减值损失	-11,090,833.99	-237,935.82	-17,783,997.50	-3,119,468.42	-2,071,375.01		-34,303,610.74
八、资产减值损失	-37,928,911.30	-825,708.40	-1,757,515.06				-40,512,134.76
九、折旧和摊销费用	-1,587,552,465.99	-18,718,102.73	-121,361,057.22	-646,133.36	-83,253,435.56		-1,811,531,194.86
十、利润总额(亏损总额)以“一”列示)	-845,258,972.16	-67,245,246.92	-25,897,447.56	10,958,705.21	-270,430,113.91		-1,197,873,075.34
十一、所得税费用	-174,862,378.83	-263,714.23	-4,347,100.07	2,826,113.89	-440,253.37		-177,087,332.61
十二、净利润(净亏损)以“一”列示)	-670,396,593.33	-66,981,532.69	-21,550,347.49	8,132,591.32	-269,989,860.54		-1,020,785,742.73
十三、资产总额	44,277,443,550.34	196,881,506.24	5,584,629,762.45	301,886,903.18	1,584,480,909.48	-8,622,884,819.54	43,322,437,812.15
十四、负债总额	27,429,010,226.23	192,673,145.26	2,955,494,380.01	6,477,294.46	1,586,021,914.94	-8,622,884,819.54	23,546,792,141.36

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他分部	分部间抵销	合计
十五、对联营企业和合营企业的长期股权投资					699,440,783.93		699,440,783.93
十六、长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-5,050,933,428.86	7,363,250.44	1,819,608,602.10	-21,177,937.43	-55,036,727.84		-3,300,176,241.59

其他说明：非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

十八、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,232,647,032.42	3,844,283,458.56
合计	4,232,647,032.42	3,844,283,458.56

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	3,951,610,544.65	3,361,813,830.44
1至2年	260,906,723.24	482,118,463.70
2至3年	19,687,396.01	502,280.00
3年以上	502,280.00	
小计	4,232,706,943.90	3,844,434,574.14
减：坏账准备	59,911.48	151,115.58
合计	4,232,647,032.42	3,844,283,458.56

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：无
按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
与子公司的往来款	4,230,913,425.62		
其他	1,793,518.28	59,911.48	3.34
合计	4,232,706,943.90	59,911.48	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	151,115.58			151,115.58
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	91,204.10			91,204.10
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	59,911.48			59,911.48

于 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

于 2025 年 12 月 31 日，转回坏账准备 91,204.10 元。

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
与子公司的往来款	4,230,913,425.62	3,830,931,834.93
应收平台款		11,598,433.60
应收押金和保证金	1,020,000.00	1,050,000.00
其他	773,518.28	854,305.61
合计	4,232,706,943.90	3,844,434,574.14

(二) 长期股权投资

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	39,622,561,889.99	17,514,657,611.22	22,107,904,278.77	12,689,918,748.87
对联营、合营企业投资				
合计	39,622,561,889.99	17,514,657,611.22	22,107,904,278.77	12,689,918,748.87

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	其他		
武汉中商业管理有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
北京居然之家家居连锁有限公司	24,938,582,039.16	12,689,918,748.87		3,843,176.81	4,824,738,862.35	20,110,000,000.00	17,514,657,611.22
北京居然怡生健康管理有限公司	81,197,891.03					81,197,891.03	
山西百绎通商业管	392,211,423.43					392,211,423.43	

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
理有限公司							
北京洞窝数字科技有限公司	104,500,000.00					104,500,000.00	
武汉中商集团有限公司	1,164,587,138.25					1,164,587,138.25	
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司					97,759,300.00	97,759,300.00	
北京居然智家培训中心有限公司					137,648,526.06	137,648,526.06	
合计	26,701,078,491.87	12,689,918,748.87	3,843,176.81	4,824,738,862.35	235,407,826.06	22,107,904,278.77	17,514,657,611.22

2、 对联营、合营企业投资

无

3、 长期股权投资的减值测试情况

2025年，本公司对子公司北京居然之家家居连锁有限公司（以下简称“家居连锁”）的长期股权投资出现减值迹象，本公司对其进行了减值测试，经比较该长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定

其可收回金额为 20,110,000,000.00 元，计提长期股权投资减值准备 4,824,738,862.35 元（2024 年采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额为 24,938,582,039.16 元，计提长期股权投资减值准备 12,689,918,748.87 元）。本公司采用市场法的估值技术确定该项长期股权投资的可公允价值，由于家居连锁的业务与本集团主要业务一致，故本公司管理层基于本公司的股票市值，考虑控制权溢价并剔除本集团内其他业务后的价值，作为本公司持有的家居连锁的长期股权投资的可公允价值。

(三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	2,433,711,459.91	1,415,121,789.16
合计	2,433,711,459.91	1,415,121,789.16

其他应付款项

按款项性质列示

账龄	期末余额	上年年末余额
应付子公司款项	2,427,681,957.91	1,407,300,955.43
缓缴员工公积金	2,554,874.78	2,552,435.89
应付控股代垫员工薪酬	4,378.42	4,378.42
押金保证金	2,139,491.29	2,319,091.29
其他	1,330,757.51	2,944,928.13
合计	2,433,711,459.91	1,415,121,789.16

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

十九、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,157,689.81	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享	7,610,902.06	

项目	金额	说明
有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	12,271,545.95	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	132,718,400.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,508,467,524.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,140,763.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-21,664,079.97	
小计	-1,479,829,209.95	
所得税影响额	-369,957,302.49	
少数股东权益影响额（税后）	-3,578,671.50	
合计	-1,106,293,235.96	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.11	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.55	0.02	0.02

居然智家新零售集团股份有限公司

（加盖公章）

二〇二六年四月二十七日

